

BILANCIO CONSUNTIVO 2019
RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Maggio 2020

Seppur poco è stato il tempo trascorso dalla data del mio insediamento (novembre 2019) al termine dell'esercizio, da subito mi sono accorto quanto sia difficile e complicato fare programmi a lungo termine nel settore dell'e.r.p.

Le politiche abitative pubbliche sono praticamente azzerate con l'esaurirsi delle risorse programmate.

Di conseguenza, più o meno contemporaneamente, sono venute a mancare sia una strategia nazionale sul tema casa, sia gli strumenti operativi efficienti per realizzarle.

Servono, in particolare in una provincia quale quella di Potenza politiche di incremento del patrimonio in affitto, anche con prezzi calmierati.

Il rinnovato interesse collettivo, dell'opinione pubblica, della politica nazionale e locale, delle forze sociali ed economiche per le tematiche abitative è indubbio.

La politica della casa ha costituito uno degli elementi principali delle politiche di welfare, in forme e direzioni diverse, nei paesi europei, soprattutto nel dopoguerra.

Garantire a tutti l'accesso ad una abitazione accettabile è stato infatti una delle grandi promesse del secolo passato delle democrazie occidentali.

Tuttavia l'insufficienza di finanziamenti dello stato e delle regioni condiziona il comparto e gli enti che gestiscono un patrimonio ormai vetusto proprio nella stagione in cui la crisi economica e sociale dovrebbe incoraggiare forti misure anticicliche che potrebbero trovare, sul versante dell'edilizia residenziale pubblica, un approdo fecondo e positivo, in un momento in cui la soglia di povertà nel mezzogiorno, in particolare nella provincia di Potenza, si allarga a categorie che, fino a ieri, erano ritenute immuni da fattori negativi e non aggrediti da crisi, quali il cosiddetto ceto medio.

In questo scenario si è mossa l'Azienda.

Credo sia opportuno, anche se solo per cenni, prima di entrare nel merito del consuntivo 2019, rappresentare lo scenario generale e regionale attorno al quale si muovono le politiche dell'edilizia residenziale pubblica.

L'Italia ha di fatto per molti anni rimosso il problema casa, nella convinzione diffusa che l'elevato tasso di proprietà fosse ormai una garanzia sufficiente della soddisfazione del fabbisogno.

Com'è noto, per diverse concomitanti ragioni, le politiche sociali in campo abitativo, si sono nuovamente imposte all'attenzione.

La precarizzazione dei rapporti di lavoro, il crescente indebitamento delle famiglie, stanno ponendo serie problematiche e l'esigenza, vista la difficoltà di avere una casa in proprietà, di alloggi popolari, anche nella nostra provincia è rilevante, ciò anche in conseguenza della forte congiuntura economica che non ha consentito un miglioramento del tenore di vita ed un innalzamento dei redditi disponibili delle famiglie.

La nostra provincia, negli ultimi anni, è stata teatro di trasformazioni nella composizione sociale, negli stili di vita, nelle tipologie familiari. La popolazione residente è diminuita: si registra, tuttavia, un notevole fabbisogno di alloggi. Tale domanda, insieme al fenomeno della crescita della popolazione anziana e delle famiglie mononucleari, l'aumento del costo della vita e la diminuzione del potere d'acquisto dei redditi per fasce consistenti della popolazione, ha posto di fronte a nuove e complesse sfide una Azienda pubblica come la nostra, che si occupa per propria missione di una questione fondamentale e complessa come l'abitare, in una accezione a 360 gradi.

C'è dunque bisogno di alloggi di tipologie diverse, per diversi tipi di esigenze e di famiglie. C'è una domanda di affitto che chiede canoni più bassi e minori costi energetici e di gestione: domanda ben comprensibile, se si considera che il costo della casa assorbe per molte famiglie la metà del reddito. E purtroppo la tendenza non appare in via di miglioramento. E c'è, naturalmente, la necessità di politiche abitative che contribuiscano a ridurre inquinamento dell'ambiente, spreco di risorse energetiche e di territorio.

Mi auguro che la Regione Basilicata possa ulteriormente incrementare le risorse finanziarie a disposizione dell'ATER nel settore dell'erp.

In linea generale ritengo di poter serenamente affermare che i risultati conseguiti siano soddisfacenti, sul piano dei numeri, dei principi economici e dell'attività svolta, a conferma di un costante e rigoroso impegno profuso da anni per migliorare la struttura di un bilancio che presentava in passato alcune criticità.

Le cifre del bilancio consuntivo 2019 dell'ATER di Potenza tracciano il profilo di un'Azienda sostanzialmente sana e capace di continuare a svolgere un ruolo attivo nel panorama regionale dell'edilizia residenziale pubblica.

Preliminarmente, appare opportuno evidenziare che l'Azienda, nel corso dell'esercizio, ha approvato, al fine di individuare ed attuare le priorità politiche, le strategie di azione e gli obiettivi programmatici, collegandoli con i contenuti del bilancio, il "Piano delle Performance" ove sono esplicitati in coerenza gli obiettivi, gli indicatori e il target sui quali deve basarsi la misurazione, la valutazione e la rendicontazione della performance, in attuazione alle nuove normative in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni.

Partendo da tali premesse, di seguito si sviluppano alcune considerazioni sui principali aspetti della gestione e, più specificatamente:

1. Attività costruttiva

Con riferimento alle nuove costruzioni, nell'esercizio 2019 :

- sono proseguiti i lavori di costruzione di n. 64 alloggi, di edilizia agevolata, in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza;
- sono stati avviati i lavori di costruzione di n. 36 alloggi, di erp, sempre in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza;
- è stato approvato il "Progetto esecutivo dei lavori di completamento di un fabbricato per complessivi n. 9 alloggi nel comune di Maratea ed è stata avviata la procedura per l'affidamento dei relativi lavori; si è attestato del rilascio del permesso di costruire da parte dell'amministrazione comunale;
- è stata definita la progettazione e sono state affidate le indagini geologiche relativi ad un intervento di costruzione di n. 12 alloggi in località Valleverde nel comune di Melfi, a valere sui fondi PO-FESR 2014-2020 e Legge 560/93;
- è stata candidato a valere sui fondi PO FERS 2014-2020 e Legge 560/93, un intervento di costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi oltre 10 locali commerciali, in località Bucalietto nel comune di Potenza; in data 22.05.2019 è stato sottoscritto tra la Regione Basilicata, il Comune di Potenza e l'Ater di Potenza uno specifico "Accordo Attuativo" per la realizzazione dell'intervento.

2. Manutenzione

2.1.1 Manutenzione straordinaria

Con riferimento ad interventi di efficientamento energetico di immobili in proprietà, di cui ai fondi Regionali e PO FESR, nell'esercizio 2019 :

- nell'ambito della "Riqualificazione energetica degli edifici ex D.M. 26.01.2012", è stato ultimato un intervento di efficientamento energetico dell'edificio ubicato a Castelsaraceno alla Via Aldo Moro n.ri13-14;
- nell'ambito degli interventi di riqualificazione energetica edifici, a valere sui fondi PO-FESR 2014-2020 :
 - è stato appaltato e avviato un intervento nel comune di Chiaromonte;
 - sono stati redatti ed approvati i progetti due interventi nei comuni rispettivamente di pesco pagano ed Abriola, dei quali è prossimo l'avvio delle procedure di affidamento dei relativi lavori;
 - è stata avviata la progettazione esecutiva di altri quattro interventi nei comuni Atella, Francavilla in Sinni, Senise e Rionero;

Con riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria, finanziati dal Ministero, ai sensi della Legge 23 maggio 2014 n. 80, nell'esercizio 2019 :

- sono stati redatti ed approvati i progetti esecutivi relativi a tre interventi, nei comuni di Satriano, Rionero e palazzo San Gervasio; per tali interventi sono state avviate e concluse anche le procedure di affidamento dei relativi lavori;
- è stato redatto il progetto esecutivo relativo a due interventi nel Comune di Venosa;
- è stato redatto il progetto esecutivo di un intervento ad adeguamento alla normativa antincendio di un immobile ubicato nel comune di Potenza alla Via Tirreno n.ri 22-34;
- è stato redatto il progetto esecutivo di un intervento ad adeguamento alla normativa antincendio di un immobile nel comune di Potenza alla Via Tirreno 34-66; per tale intervento è stata avviata e conclusa la procedura di affidamento e si è proceduto alla consegna dei relativi lavori;

Con riferimento alla possibilità di accedere a contributi a valere sul CONTO TERMICO 2.0, per interventi tesi all'incremento dell'efficienza energetica, nell'esercizio 2019 sono stati redatti i progetti esecutivi relativi a tre interventi, nei comuni di Anzi, Tito e Pignola;

Con riferimento ad un intervento di demolizione di n. 3 immobili in località Giardelli nel comune di Maratea, finanziato con D.C.R. n. 466 del 19.07.2016, nel corso dell'anno 2019 si è proceduto all'approvazione del progetto all'affidamento e alla consegna dei relativi lavori.

Con riferimento alla presenza nel patrimonio dell'azienda di numerosi alloggi di risulta, nel corso dell'anno 2019 sono stati avviati, per la successiva consegna agli aventi titolo, n. 19 interventi di rifunzionalizzazione;

In relazione alla necessità di mantenere a norma gli impianti elevatori dei fabbricati in gestione, sono stati progettati ed affidati due interventi nei comuni di Acerenza e Marsico Nuovo.

2.1.2 Manutenzione a rottura

Nell'esercizio 2019 sono stati eseguiti, con gli appalti per zone, circa 350 interventi di manutenzione di pronto intervento (urgenza e somma urgenza) riguardanti sia singoli alloggi, sia parti condominiali degli stabili, per un importo complessivo di € 939.154,34.

La quantità degli interventi e le risorse impegnate testimoniano la particolare attenzione prestata dall'Azienda al settore per poter assicurare adeguate risposte alle numerose richieste presentate dagli assegnatari.

3. Consistenza patrimoniale

Al 31.12 2019, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi a ruolo risultano essere 5.523.

In particolare, tenuto conto del momento di difficoltà del mercato immobiliare, si può affermare di aver raggiunto gli obiettivi di bilancio:

- sono stati alienati, ai sensi della legge n. 560/93, n. 26 alloggi (23 dell'Azienda e 3 dei comuni, ex Demanio), oltre a n. 11 locali, con un introito complessivo, comprensivo delle quote annuali (alloggi ceduti a rate), del diritto di prelazione, degli interessi, nonché del prezzo di cessione degli alloggi ex legge n. 23/78, di € 1.526.584,00;
- sono stati consegnati agli aventi titolo e messi a ruolo n. 60 alloggi di cui 18 nuovi alloggi (Filiano) e n. 42 alloggi di risulta.

4. Aspetti economici e finanziari

4.1 Il risultato della gestione finanziaria

Nell'esercizio si rileva un avanzo di amministrazione di € 19.473.376,88. I dati significativi sono riportati nella relazione amministrativa.

Dall'analisi dell'avanzo di amministrazione risultante dalla gestione, si evince che il risultato complessivo può essere scomposto analizzando separatamente:

- a) il risultato della gestione di competenza;
- b) il risultato della gestione dei residui, comprensivo del fondo cassa iniziale.

4.1.1. La gestione di competenza

Con il termine "gestione di competenza" si fa riferimento a quella parte della gestione ottenuta considerando solo le operazioni finanziarie relative all'esercizio in corso, senza cioè, esaminare quelle generate da fatti accaduti negli anni precedenti e non ancora conclusi. Essa infatti evidenzia il risultato ottenuto quale differenza tra gli accertamenti e gli impegni dell'esercizio, a loro volta articolabili in una gestione di cassa ed in una dei residui, con risultati parziali che concorrono alla determinazione del risultato totale.

Con riferimento alla gestione di competenza della nostra Azienda, ci troviamo di fronte ad una situazione contabile di competenza che presenta un avanzo pari ad € 2.283.021,42.

4.1.2. La gestione dei residui

A fianco della gestione di competenza non può essere sottovalutato, nella determinazione del risultato complessivo, il ruolo della gestione residui.

Tale gestione, a differenza di quella di competenza, misura l'andamento e lo smaltimento dei residui relativi agli esercizi precedenti ed è rivolta principalmente al riscontro dell'avvenuto riaccertamento degli stessi, verificando se sussistono ancora le condizioni per un loro mantenimento nel rendiconto quali voci di credito o di debito. Per ottenere un risultato finale attendibile occorre continuare, in maniera ancora più intensiva, ad effettuare un'attenta analisi dei presupposti per la loro sussistenza, adottando i provvedimenti di cancellazione o di mantenimento.

Al riguardo, si segnala che, per effetto della recente normativa regionale in materia di sanatoria delle occupazioni abusive, nonché della possibilità di ottenere la rideterminazione dei canoni di locazione per coloro che non hanno provveduto ad autocertificare la situazione anagrafico-reddituale, è molto probabile che si possa procedere ad una cancellazione del credito vantato verso gli assegnatari. Tale annullamento, ovviamente, sarà disposto dopo l'ultimazione delle necessarie e puntuali verifiche occorrenti.

RISULTATO DELLA GESTIONE DEI RESIDUI

Fondo di cassa al 1° gennaio	€	7.722.430,54
Riscossioni	€	2.334.296,74
Pagamenti	€	2.194.581,24
Differenza al 31.12.2019	€	7.862.146,04

4.1.3. La gestione di cassa

Un discorso ulteriore deve essere effettuato analizzando la gestione di cassa, che deve sempre sottostare al rispetto del criterio di massima oculatezza al fine di non incorrere in possibili deficit monetari che porterebbero ad onerose anticipazioni di cassa. Il risultato di questa gestione coincide con il fondo di cassa di fine esercizio o con l'eventuale anticipazione di tesoreria (mai utilizzata dall'Azienda) nel caso in cui il risultato fosse negativo.

RISULTATO DELLA GESTIONE DI CASSA

Fondo di cassa al 1° gennaio	€	7.722.430,54
Riscossioni	€	10.251.308,03
Pagamenti	€	13.299.338,17
Fondo di cassa al 31.12.2019	€	4.674.400,40

4.1.4 Conto Economico

La situazione economica dell'esercizio presenta un avanzo di euro 1.482.460,45.

Si evidenzia che, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta un'eccedenza di € 2.283.021,42.

5. Fiscalità

Una parte importante del totale della spesa corrente è utilizzata per gli oneri tributari. L'importo impegnato per tali oneri ammonta complessivamente ad € 793.578,59, così distinti (per le causali di maggiore interesse): Irap € 188.689,00; Ires € 63.879,00; Imu € 241.581,55; Tasi e Tari € 51.287,32; Iva indetraibile €178.023,27; Imposta di bollo € 41.285,77; Imposta di registro 28.832,68.

Da anni si sostiene che l'attività degli ex IACP, comunque riformati, non sia riconducibile a quella delle classiche società di capitali che hanno quale principale finalità quella del reddito di impresa; al contrario

queste amministrazioni operano esclusivamente in ambito sociale se non addirittura in quello assistenziale laddove si possono riscontrare canoni pari ad € 20,00 per quei nuclei familiari che risulta non percepiscano alcun reddito.

Lo schema di Bilancio di questi Enti non prevede la terminologia "Costi e Ricavi" bensì "Spese ed Entrate" del Conto Economico; nella realtà mentre è possibile parlare di Spese = Costi, è impossibile ritenere le Entrate = Ricavi, considerati sia la natura istituzionale dell'Entrata sia l'impossibilità di poterla autonomamente determinare.

Quindi considerato che per questi Enti è impossibile parlare di ricavi di gestione rivenienti dall'esercizio di un'attività imprenditoriale è certamente possibile definire tutte le spese sostenute costi di gestione, stabiliti dal mercato.

Potenza, maggio 2020

L'amministratore Unico
F.to Vincenzo De Paolis