

BILANCIO CONSUNTIVO 2020

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Giugno 2021

Questo bilancio viene redatto al termine di un anno assolutamente particolare caratterizzato dalla pandemia da Covid-19.

E' notorio come la grave crisi sanitaria che ha interessato il Paese abbia prodotto devastanti effetti sul tessuto socio-economico delle famiglie italiane.

I bilanci familiari sono meno sicuri, la precarietà, soprattutto dei giovani, è diventata un elemento strutturale.

Nel recentissimo rapporto ISTAT si legge che, in Italia, *“nel 2020 le famiglie in povertà assoluta sono oltre 2,6 milioni (il 10,1 % del totale) per un numero complessivo di individui pari a circa 8 milioni (13,5 %). Al Nord la povertà cresce di più, ma nel Mezzogiorno resta la più alta. Il Mezzogiorno resta l'area dove la povertà assoluta è più elevata: coinvolge il 9,3% delle famiglie contro il 5,5% del Centro.*

Nell'anno della pandemia si azzerano i miglioramenti registrati nel 2019. Dopo quattro anni consecutivi di aumento, si erano infatti ridotti in misura significativa il numero e la quota di famiglie (e di individui) in povertà assoluta, pur rimanendo su valori molto superiori a quelli precedenti la crisi avviatasi nel 2008, quando l'incidenza della povertà assoluta familiare era inferiore al 4% e quella individuale era intorno al 3%. Pertanto, la povertà assoluta raggiunge, in Italia, i valori più elevati dal 2005 (ossia da quando è disponibile la serie storica per questo indicatore).”

In questa realtà la nostra Regione, purtroppo, registra una situazione di ulteriore debolezza. Secondo il “Report 2020” della Caritas diocesana di Potenza, la pandemia ha contribuito a provocare *“una crisi economica e sociale senza precedenti. Di fatto la povertà è esplosa, assumendo un carattere endemico ed erodendo ogni elemento di protezione”*. Tale realtà è confermata dai dati ISTAT: fra il 2019 e il 2020, il tasso di povertà relativa è cresciuto di ben 7,6 punti percentuali: oramai una famiglia su quattro fatica ad arrivare a fine mese.

E' all'interno del delineato quadro che deve essere collocata e valutata l'attività dell'Azienda i cui dati di consuntivo sono di tutto rispetto, pur considerando l'inevitabile impatto che la crisi sanitaria ha avuto su alcune attività gestionali, quali le procedure di alienazione degli alloggi o gli interventi di manutenzione cosiddetta “a rottura”, in quanto trattasi di processi che necessariamente richiedono l'espletamento di attività dal svolgersi “in presenza” e, come tali, fortemente ridotte per doverosa osservanza di tutte le prescrizioni emanate dalle competenti autorità sanitarie.

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 2020:

- sono proseguiti i lavori di costruzione di n. 64 alloggi, di edilizia agevolata, in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza;

- sono quasi stati ultimati i lavori di costruzione di n. 36 alloggi, di erp, sempre in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza;
- è stata definita la progettazione, sono eseguite le indagini geologiche ed i calcoli statici 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;
- in relazione all'accordo attuativo sottoscritto tra la Regione Basilicata, il Comune di Potenza e l'Ater di Potenza in data 22.05.2019 è stato redatto il progetto di un intervento di costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi oltre 10 locali commerciali, in località Bucaletto nel comune di Potenza per il quale è stato richiesto il relativo permesso di costruire.

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 2020:

- nell'ambito degli interventi di riqualificazione energetica edifici, a valere sui fondi PO-FESR 2014-2020 :
 - è stato completato un intervento nel comune di Chiaromonte;
 - sono stati affidati i lavori di tre interventi nei comuni rispettivamente di Pescopagano, Atella ed Abriola, dei quali è prossimo l'avvio dei lavori;
 - è stata avviata la progettazione esecutiva di altri tre interventi nei comuni 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 2020:

- sono stati completati i lavori relativi a tre interventi, nei comuni di Satriano, Rionero e Palazzo San Gervasio;
- sono stati completati i lavori relativi a due interventi nel Comune di Venosa;
- sono stati completati i lavori relativi ad un intervento ad adeguamento alla normativa antincendio di un immobile ubicato nel comune di Potenza alla Via Tirreno n.ri 22-34;
- sono stati iniziati i lavori di adeguamento alla normativa antincendio di un immobile nel comune di Potenza alla Via Tirreno 34-66;

Sono stati completati i lavori di demolizione di n. 3 immobili in località Giardelli nel comune di Maratea, finanziato con D.C.R. n. 466 del 19.07.2016.

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

2.1.2 Manutenzione a rottura

Nell'esercizio 2020 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 € 714.121,66.

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 2020, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi a ruolo risultano essere 5.495.

In particolare, tenuto conto del momento di difficoltà prima evidenziate, si può affermare di aver raggiunto significativi obiettivi, in quanto:

- sono stati alienati, ai sensi della legge n. 560/93, n. 22 alloggi (16 dell'Azienda e 6 dei comuni, ex Demanio), oltre a n. 2 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 € 1.169.264,00;

- sono stati immessi nei ruoli aziendali n. 21 alloggi di risulta.

4. Aspetti economici e finanziari

4.1 Il risultato della gestione finanziaria

Nell'esercizio si rileva un avanzo di amministrazione di € 19.956.364,28. 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 Entrate correnti (Entrate Titolo 1 e 2) e Spese correnti (Titolo 1) della nostra Azienda, ci troviamo di fronte ad una situazione contabile che presenta un avanzo di competenza corrente pari ad € 2.265.831,63.

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 2020	€	4.814.115,90
Riscossioni	€	2.603.058,12
Pagamenti	€	1.401.298,20
Differenza al 31.12.2020	€	6.015.875,82

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 2020	€	4.814.115,90
Riscossioni	€	12.317.955,75
Pagamenti	€	14.583.942,20
Differenza al 31.12.2020	€	2.548.129,45

4.1.4 Conto Economico

La situazione economica dell'esercizio presenta un disavanzo di € 624.229,88.

Si evidenzia che, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta un'eccedenza di € 2.265.831,63.

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 € 889.124,43, così distinti (per le causali di maggiore interesse): Irap € 136.404,00; Ires € 168.910,00; Imu € 341.109,00; Tasi e Tari € 56.496,00; Iva indetraibile € 148.900,41; Imposta di bollo € 26.251,14; Imposta di registro 10.228,37.

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.

Si rende, peraltro, necessario evidenziare come durante l'esercizio siano pervenute richieste di pagamento dell'IMU, relativamente alle annualità 2016-2020, da parte di diversi comuni.

L'Azienda, in passato, aderendo ad una impostazione di Federcasa (Associazione degli IACP comunque denominati) ha ritenuto di non essere obbligata al pagamento di tale imposta in quanto gli alloggi gestiti rientrano nella definizione di "alloggio sociale", come tale escluso dal campo di applicazione IMU, ai sensi dell'art. 13, comma 2 lettera b) del D.L. n.201/2011, come modificato dall'art. 1, comma 707, della legge n. 1472013.

In virtù di quanto evidenziato, sono stati attivati diversi ricorsi innanzi le competenti Commissioni Tributarie: ad oggi i ricorsi definiti con sentenza di 1° grado sono comunque sfavorevoli all'Ente.

Le Commissioni investite della questione hanno, infatti, ritenuto che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica non rientrino nella definizione di "alloggio sociale".

Evidenziato che la tematica riveste una portata di carattere generale, in quanto in tutta Italia si sta formando una giurisprudenza maggioritaria nel senso sopra illustrato, si auspica che la Regione possa svolgere un ruolo propositivo, finalizzato ad ottenere quella necessaria modifica legislativa che consenta di inserire in maniera inequivoca gli alloggi di erp tra quelli per i quali vi è l'esenzione in materia di IMU.

Conclusioni

I dati esposti in forma sommaria risultano maggiormente esaustivi nelle specifiche relazioni e nei prospetti contabili allegati.

Rivolgo un sentito ringraziamento al Collegio dei Revisori dei Conti per il costante e competente contributo offerto nel corso dell'esercizio, che gratifica tutti dell'impegno profuso.

Questo ringraziamento ritengo doveroso estenderlo a tutto il personale il quale, pur con le inevitabili difficoltà connesse ad uno uso massiccio del cosiddetto "smart-working", ha svolto la propria attività con impegno responsabile per il raggiungimento degli obiettivi illustrati.

Potenza, giugno 2021

L'Amministratore Unico
Arch. Vincenzo De Paolis