



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO CONSUNTIVO 2012
RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Potenza, Aprile 2013

Premessa

Le problematiche sociali, le riflessioni culturali e le esperienze concrete di questi ultimi anni dimostrano, con crescente ed evidente chiarezza, come il tema dell'abitare sia diventato un nodo cruciale per la qualità della vita e per l'organizzazione della società, ben al di là della tradizionale e pur importante funzione che in passato era riservato alle politiche della casa.

Infatti, non si tratta più soltanto di dare una risposta al diritto – fondamentale e ancora non garantito per tutti – di avere un alloggio dignitoso. Si tratta di rispondere a grandi e complessi cambiamenti, indotti dalla globalizzazione, dai flussi migratori, dall'integrazione europea, dalla convivenza multietnica, così come dall'evoluzione demografica, dall'aumento delle famiglie mononucleari e delle aspettative di vita, e ancora dalla precarietà del lavoro e dalla mobilità dei lavoratori e dalla difficoltà obiettiva, cioè legata all'incertezza di lavoro e di reddito, che hanno molti giovani a rendersi indipendenti rispetto alla famiglia di origine.

Il costo elevato del bene casa – per i canoni di affitto, per i mutui, per l'acquisto e per le bollette delle utenze - ha un impatto troppo pesante, e a volte insostenibile, su fasce di cittadini che non sono più soltanto quelle a basso reddito, ma anche quelle del ceto medio. La conseguenza per molte famiglie è una crescita dell'indebitamento, che rischia di farle scivolare nella soglia di povertà.

Questo propone ulteriormente l'esigenza di programmare e realizzare politiche abitative pubbliche che aggrediscano e diminuiscano questi costi: ad esempio sviluppando l'offerta di alloggi a canone calmierato (cioè inferiore di almeno il 30% ai canoni imposti dal mercato privato) e applicando misure rivolte al risparmio energetico.

In questo modo, non solo si risponde ad una reale esigenza sociale, ma è anche possibile raffreddare le dinamiche speculative del mercato privato. Mercato che, contrariamente a quanto alcuni pensavano, non ha risolto e non risolverà quel genere di problemi. Così come non li risolve nemmeno la pur larga diffusione della casa in proprietà: da una parte, perché mutui e spese di gestione sono troppo onerosi; dall'altra, perché rimane comunque una quota consistente di popolazione che non è in grado di acquistare la casa.

Da qui la necessità di un forte rilancio dell'intervento pubblico – Governo centrale, Regioni, Enti locali - per il reperimento di risorse ed aree per l'ampliamento dell'edilizia sociale e per la realizzazione di un numero consistente di alloggi a canone calmierato.

Accanto ai già molteplici aspetti economici e sociali che ho appena indicato – e contemporaneamente ad essi - si tratta di affrontare un'altra questione ineludibile: la questione dello sviluppo sostenibile. Oggi non si può parlare di case senza parlare di risparmio energetico, di riduzione dell'inquinamento, di modalità costruttive, di materiali, di tecnologie del costruire e del gestire le abitazioni. Le politiche abitative hanno una ricaduta molto forte sull'ambiente circostante: è nostra responsabilità fare in modo che questa ricaduta sia positiva, dato che l'ATER di Potenza dispone di conoscenze ed esperienze tali da consentire una azione decisa e vigorosa in questo senso.

Non siamo semplicemente quelli che costruiscono e gestiscono gli alloggi pubblici, cosa che naturalmente dobbiamo e vogliamo continuare a fare con competenze e professionalità elevate, ma siamo diventati una grande agenzia territoriale per l'housing sociale.

Da questo approccio integrato alle problematiche abitative discende il nostro impegno: nella riqualificazione urbana, che sta cambiando volto a interi quartieri della città; nel recupero e nel rinnovamento del patrimonio edilizio esistente; nella realizzazione di alloggi da destinare anche all'affitto calmierato e alla vendita convenzionata; nella ricerca di materiali ecocompatibili, nella applicazione di tecnologie per migliorare il confort abitativo e per ridurre considerevolmente i consumi (quindi sia le spese di gestione, sia l'inquinamento atmosferico): un campo – questo della sostenibilità ambientale – che ci vede protagonisti attraverso le nostre professionalità e i nostri interventi, attraverso la collaborazione con vari interlocutori specializzati.

Per sostenere tutto questo ed avendo attenzione a mantenere elevati livelli di efficienze ed efficacia, anche nel 2012 ATER di Potenza ha proseguito nel delicato e complesso processo di coniugazione della sua matrice pubblica e della sua identità d'impresa.

Il ruolo che oggi l'Azienda ricopre non è semplice per l'eterogeneità e la complessità delle richieste che il nostro sistema pone; oggi più che mai fornire servizi per l'abitare non corrisponde più al solo edificare palazzi, e di questo ormai l'intera società è consapevole. Come risulta evidente anche da queste rapide considerazioni, abbiamo di fronte – tutti noi che, a vario titolo, ci occupiamo di queste tematiche – un compito impegnativo, complesso, dal cui esito dipende una fetta importante del futuro welfare.

Non partiamo da zero, perché in questa provincia parecchie cose sono state fatte e si stanno facendo.

In tale direzione il lavoro profuso ha prodotto significativi risultati che emergono dalle documentate relazioni finanziarie allegate a questo bilancio e che brevemente voglio evidenziare.

Attività costruttiva

Per quanto riguarda l'attività di progettazione, durante il 2012, l'ATER ha approntato studi di fattibilità, progetti di massima ed esecutivi per realizzare nuovi alloggi pubblici per la locazione, interventi di riqualificazione e manutenzione straordinaria.

Credo si tratti di una mole di progettazione che testimonia la capacità produttiva e l'impegno della nostra Azienda per potenziare il patrimonio di alloggi.

Di seguito si riportano i dati riguardanti l'approvazione degli atti tecnici da parte del Comitato Tecnico:

- progetto esecutivo per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a servizio del quartiere di e.r.p. ricadente nel Comune di Rionero in località "Gaudio". Il progetto prevede la realizzazione di 36 autorimesse e spazi attrezzati da destinare alle attività associative del quartiere.
- Progetto esecutivo per la realizzazione di 14 alloggi nel Comune di Atella;
- Progetto esecutivo dei lavori di completamento di 12 alloggi in corso di realizzazione nel comune di Guardia Perticara;
- Perizie di variante e suppletive riguardanti lavori in corso di realizzazione (nuove costruzioni e opere di manutenzione straordinaria)

Contestualmente, nell'anno 2012 l'Azienda, ha promosso numerose conferenze stampa per la divulgazione e presentazione delle attività aziendali e più specificatamente:

- (27.02.2012) Nell'ambito della rivista settimanale del SOLE 24 ORE: EVENTI: territorio, istituzioni, imprese, l'ATER di Potenza ha illustrato una serie di iniziative attuate nella provincia e più specificatamente nel comune capoluogo.

Sono stati presentati progetti innovativi in ambito urbano, compresi in programmi di riqualificazione che hanno interessato principalmente la città di Potenza;

- (21.09.2012) Presso la sala riunioni dell'azienda, si è tenuta la conferenza stampa per la presentazione del bando pubblico per l'assegnazione di 36 alloggi a canone convenzionato, compresi nell'immobile di proprietà dell'ATER (ex sede del Consiglio Regionale) sito nel centro storico della città di Potenza. All'iniziativa hanno partecipato l'Amministratore Unico e i vertici dell'Azienda, l'Assessore del Dipartimento Infrastrutture della Regione, e il Direttore Generale.

Ampio risalto e' stato dato all'evento da parte degli organi di stampa.

- Il Direttore dell'Azienda e l'A.U. hanno peraltro partecipato a varie audizioni presso le Commissioni consiliari competenti:
 - III^ - Attivita' Produttive Territorio e Ambiente;
 - II^ - Bilancio e Programmazione
- A cura degli uffici dell'Azienda e' stata effettuata un'indagine sul grado di soddisfazione degli utenti somministrando dei questionari opportunamente elaborati per tale tipologia di utenza.

Attività costruttiva finanziata con fondi della Gestione Speciale

L'attività costruttiva di ERP, nell'esercizio, ha registrato un significativo sviluppo, come si può rilevare dai dati riportati nella relazione tecnico-amministrativa allegata al bilancio.

Manutenzione

Nell'esercizio 2012 sono stati eseguiti, con appalti per zone, n. 450 interventi di manutenzione di pronto intervento (urgenza e somma urgenza) riguardanti sia singoli alloggi, sia parti condominiali degli stabili, per un importo complessivo di € 1.694.462,82.

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 (sono stati eseguiti 1.569 sopralluoghi in tutta la provincia, a fronte di 1.596 richieste di manutenzione). Risulta di tutta evidenza come questa attività incida positivamente nella politica complessiva di conservazione del patrimonio che trova riscontro fra gli obiettivi fissati dall'Amministrazione.

I dati di seguito indicati evidenziano in maniera significativa i risultati nel settore tecnico.

Al fine di evidenziare complessivamente la notevole produttività realizzata in tale settore, vengono esposti i valori finanziari dei costi sostenuti per tutti gli interventi costruttivi realizzati negli ultimi anni (manutenzioni e nuovi alloggi). Per una migliore comprensione questi costi sono stati evidenziati sia nella sola produzione cantieristica (in questo caso sono stati chiamati "corrispettivi d'appalto") sia nella loro totalità (in questo caso sono stati chiamati "in conto capitale").

I costi totali (quelli "in conto capitale" che comprendono, quindi, i "corrispettivi d'appalto", le spese tecniche, le spese per indagini geologiche, per l'acquisizione delle aree, quelle necessarie per le urbanizzazioni, per gli allacciamenti, per l'IVA e per l'IRAP) "fotografano", per così dire, l'andamento complessivo delle attività costruttive dell'Ente.

anno	corrispettivi di appalto	in conto capitale
2008	14.100.000,00	19.940.000,00*
2009	6.099.000,00	11.354.000,00
2010	6.976.000,00	10.329.000,00
2011	7.600.000,00	11.528.000,00
2012	8.211.000,00	9.298.000,00

- Tale importo è comprensivo delle somme erogate per l'acquisizione degli alloggi relativi alla vicenda di "Melfi 123 alloggi" pari a € 10.858.350,00.

Dati sul Bilancio Consuntivo

In riferimento a quanto riportato più in dettaglio nella Relazione Tecnico - Amministrativa e negli atti che formano il Bilancio Consuntivo dell'anno 2012, si ritiene opportuno evidenziare sinteticamente gli elementi più significativi e rappresentativi della gestione.

Consistenza patrimoniale

Nel corso dell'anno 2012, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi a ruolo passano da 5.815 a 5.790.

In particolare:

- sono stati alienati, ai sensi della legge n. 560, 40 alloggi (30 dell'Azienda e 10 dello Stato) con un introito complessivo, comprensivo del diritto di prelazione e degli interessi, di € 1.728.859,00;
- Nell'esercizio si è provveduto alla vendita di n. 5 alloggi di Via M.Luter King in Potenza e un alloggio di Pugliese per un incasso complessivo di circa 800.000 €;
- sono stati messi a ruolo n. 20 nuovi alloggi.

Gestione dei canoni di locazione e recupero morosità

Nel corso dell'esercizio l'ammontare dei ruoli per canoni di locazione degli alloggi realizzati con o senza il contributo dello Stato, è risultato di € 5.652.630,58; l'ammontare dei ruoli per canoni dei locali, adibiti ad uso diverso dall'abitazione, è stato di € 1.428.131,83, con un importo complessivo di € 7.080.762,41.

Rispetto al precedente esercizio si è avuto un decremento complessivo del carico dei ruoli di € 447.750,89 pari a circa il 6,00%, dovuto soprattutto ad una intensa attività di verifica ed aggiornamento dei dati reddituali.

Le riscossioni dei canoni confermano il trend positivo già registrato negli anni precedenti (pag. 8 della Relazione amministrativa).

In questo settore è stata svolta, inoltre, un'intensa attività per la verifica sistematica delle posizioni a ruolo. Si è provveduto, tra l'altro, alla riassegnazione/consegna di n. 70 unità immobiliari, a n.108 subentri/successioni di contratto, alla determinazione di n. 130 canoni di locazione. Inoltre si è provveduto a regolarizzare il rapporto contrattuale di alcuni alloggi occupati abusivamente (n. 10). Sono state altresì avviate oltre 121 richieste di decadenza, ex art. 30, c.6, della L.R. n. 24/2007.

Inoltre nell'esercizio, l'Equitalia S.p.a., titolare della concessione del servizio della riscossione dei tributi nell'ambito della provincia di Potenza, ha proseguito nella sua azione di riscossione volontaria, a mezzo ruolo, delle entrate patrimoniali ed assimilate, compresa la morosità cosiddetta "storica" maturata alla data di inizio del servizio, ai sensi del D.L.vo 13.4.99 n.112 e del D.L.vo 26.2.99 n.46.

Ha altresì avviato procedure di riscossione coattiva in danno dei conduttori inadempienti.

Aspetti economici e finanziari

Nell'esercizio 2012 si rileva un avanzo d'amministrazione di € 5.415.534,60 che risulta diminuito, rispetto al precedente esercizio, di € 1.362.535,15. I dati significativi sono riportati della relazione amministrativa.

Il risultato economico rileva un disavanzo di € 2238.499,41; esso, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta una eccedenza di € 588.996,71: la perdita è, pertanto, dovuta, in parte, alle procedure di ammortamento dei beni gratuitamente devolvibili (immobili costruiti su suoli concessi in diritto di superficie ex art. 35 legge n. 865/71), per circa 1.660.000,00 €, ed in parte alla perdita per l'accredito, alla G.S., del prezzo di cessione degli alloggi, per circa 1.441.000,00 €.

Si evidenzia, conseguentemente, la potenziale capacità di poter chiudere il bilancio economico in pareggio o con un risultato positivo, con conseguente potenziale economicità gestionale dell'Azienda, anche nello scenario di cui si è parlato nelle premesse.

5 - Attività diverse svolte o avviate nell'esercizio

Nel corso dell'esercizio in esame sono state avviate e/o portate avanti una serie di attività che non trovano adeguato riscontro nel Bilancio consuntivo che avranno certamente ricadute positive nei prossimi esercizi e che si ritiene opportuno evidenziare. Si tratta di:

- l'Azienda ha mantenuto la “certificazione di qualità ISO 9001”
- sono state attuate, in collaborazione con il Nucleo di valutazione, procedure specifiche per il controllo gestionale;
- ampliamento e diffusione del Sistema Informativo Aziendale, con notevole incremento delle procedure informatizzate; ampliamento del sito internet;
- completamento logistico dell'archivio generale con installazione degli armadi mobili compattabili, nonché avvio dell'ordinamento e spostamento della documentazione dagli archivi esistenti;

Potenza, aprile 2013

L'amministratore Unico
Ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI
F.to Mario Vincenzo DRAGONETTI