

BILANCIO CONSUNTIVO 2013
RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Aprile 2014

Il 2013 è stato un anno difficile per istituzioni, imprese, enti locali e non ultimo per i cittadini. La crisi perdura e sono sempre più evidenti i suoi effetti negativi.

Esattamente come accade nelle famiglie italiane, anche per la nostra Azienda è complicato fare programmi a lungo termine. Ma non per questo vi abbiamo rinunciato.

Credo sia opportuno, anche se solo per cenni, prima di entrare nel merito del consuntivo 2013, 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.

La situazione attuale dipinge un quadro frammentato all'interno di una politica nazionale dell'alloggio pubblico estremamente debole per la cronica carenza di adeguate risorse finanziarie; pertanto essa non costituisce un quadro definitivo nel quale ogni regione, attraverso il suo potere legislativo in materia di edilizia, possa trovare il suo modo di rispondere alle esigenze contingenti legate strettamente al proprio territorio.

Anche il bilancio consuntivo 2013 risente di questo quadro generale che accompagna l'ERP nella provincia di Potenza.

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 2013 dell'ATER di Potenza tracciano il profilo di un'Azienda capace di trasformarsi, come indicato dal legislatore regionale e come reso necessario dal venir meno dei contributi ex-Gescal, in passato principale fonte di finanziamento per l'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.

Ha approvato, altresì, il "Programma della Trasparenza e l'Integrità", il "Piano Anticorruzione" ed il "Codice Interno" per la pubblicazione, sul proprio sito istituzionale, delle informazioni concernenti ogni aspetto dell'organizzazione, degli indicatori relativi agli andamenti gestionali e all'utilizzo delle risorse per il perseguimento delle funzioni istituzionali, allo scopo di favorire forme diffuse di controllo del rispetto dei principi di buon andamento ed imparzialità.

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

Attività costruttiva

L'attività costruttiva è stata prevalentemente orientata al completamento degli interventi già programmati per quanto attiene le varie fasi di sviluppo dell'opera (progettazione, affidamento, esecuzione).

In particolare sono stati appaltati:

- i lavori per la costruzione di n. 18 alloggi nel Comune di Filiano;
- i lavori di demolizione del complesso residenziale per n. 123 alloggi in località "Valleverde" del comune di Melfi;

Si è dato avvio all'attività programmatica dell'Azienda ai sensi della l. n. 560/93, recependo le indicazioni provenienti dai vari comuni della provincia ovvero attraverso la costante e periodica attività di monitoraggio svolta dagli uffici.

Particolare attenzione è stata rivolta alla soluzione delle problematiche connesse alla realizzazione dell'intervento nel comune di Potenza, comprendente n. 64 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata, il cui avvio si prevede possa avvenire entro l'estate dell'anno 2014.

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

- progetto esecutivo per la realizzazione di 18 alloggi nel Comune di Filiano;
- progetto esecutivo dei lavori di demolizione del complesso residenziale per n. 123 alloggi in località "Valleverde" del comune di Melfi;
- perizie di variante e suppletive riguardanti lavori in corso di realizzazione (nuove costruzioni e opere di manutenzione straordinaria)
- atti di contabilità finale e certificato di regolare esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria in vari comuni della Provincia.

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 2013 sono stati eseguiti, con gli appalti per zone, circa 400 interventi di manutenzione di pronto intervento (urgenza e somma urgenza) riguardanti sia singoli alloggi, sia parti condominiali degli stabili, per un importo complessivo di € 985.514,79

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.

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
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
2013	6.610.000,00	8.397.000,00

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 2013, si ritiene opportuno evidenziare sinteticamente gli elementi più significativi e rappresentativi della gestione.

Consistenza patrimoniale

Al 31.12 2013, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi a ruolo risultano essere 5.627.

In particolare:

- sono stati alienati, ai sensi della legge n. 560, 37 alloggi (30 dell'Azienda e 7 dello Stato) con un introito complessivo, comprensivo del diritto di prelazione e degli interessi, di € 1.543.625,00;
- nell'esercizio si è provveduto alla vendita di n. 2 alloggi di Via M.Luter King in Potenza e n. 3 locali per

un incasso complessivo di € 333.071;

- si è provveduto inoltre a stipulare n. 16 contratti di vendita degli alloggi, costruiti in località Bucaletto in Potenza, con un incasso nell'esercizio di circa 880.000 €.
- sono stati messi a ruolo n. 36 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 € 6.434.647,96; l'ammontare dei ruoli per canoni dei locali, adibiti ad uso diverso dall'abitazione, è stato di € 758.060,13, con un importo complessivo di € 7.729.191,67.

Rispetto al precedente esercizio si è avuto un incremento complessivo del carico dei ruoli di € 648.429,26 pari a circa il 9,00%, 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. 7 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. 91 unità immobiliari ed alla determinazione di n. 127 canoni di locazione. Inoltre si è provveduto a regolarizzare il rapporto contrattuale di alcuni alloggi occupati abusivamente (n. 5). Sono state altresì avviate oltre 70 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 2013 si rileva un avanzo d'amministrazione di € 5.467.152,37 che risulta aumentato, rispetto al precedente esercizio, di € 51.617,77. I dati significativi sono riportati della relazione amministrativa.

Il risultato economico rileva un disavanzo di € 379.461,26; esso, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta una eccedenza di € 2.528.750,11: 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 € 1.710.000,00, ed in parte alla perdita per l'accredito, alla G.S., del prezzo di cessione degli alloggi, per circa 1.227.000,00 €.

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.

Potenza, aprile 2014

L'amministratore Unico
F.to Mario Vincenzo DRAGONETTI