

**BILANCIO CONSUNTIVO 2014**  
**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO**

Seppur poco è stato il tempo trascorso dalla data del mio insediamento (luglio 2014) 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 pesantemente 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.

Mi auguro che la Regione Basilicata possa potenziare le iniziative delle ATER con un forte impegno che è ormai necessario ed indispensabile e che sollecitiamo da più tempo.

In virtù di tali premesse, di seguito si sviluppano alcune considerazioni sui principali aspetti della gestione.

Con il rendiconto per l'anno 2014 si rimette la consueta relazione annuale, con la quale ci si propone di fornire delle proprie valutazioni di efficacia sull'azione condotta nel corso dell'esercizio 2014, evidenziando i risultati conseguiti in termini finanziari, economico-patrimoniali oltre che programmatici, tenendo conto di quanto approvato con il Bilancio di previsione ad inizio anno.

Il rendiconto della gestione costituisce il momento conclusivo del ben conosciuto processo di programmazione e controllo configurato dal legislatore nell'ordinamento contabile vigente. Se il bilancio di previsione fornisce una rappresentazione preventiva delle attività pianificate dall'amministrazione, esplicitando in termini contabili e descrittivi le linee della propria azione di governo attraverso l'individuazione degli obiettivi e dei programmi, il consuntivo con i suoi documenti misura ex post i risultati raggiunti, permettendo a tutti i soggetti interessati di giudicare l'azione amministrativa.

Il rendiconto deve fornire informazioni sui programmi e sui progetti realizzati e in corso di realizzazione e sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale dell'Azienda.

Si comprende, pertanto, come l'analisi contenuta nella presente relazione non possa limitarsi al solo dato finanziario, ma debba estendersi anche a quello patrimoniale ed economico che permette una lettura più ampia

e completa dei fenomeni aziendali che si sono verificati. Inoltre, deve consentire la concreta verifica del grado di raggiungimento degli obiettivi e della realizzazione dei programmi nel rispetto degli equilibri economici e finanziari.

La presente relazione si svilupperà prendendo in considerazione i principali aspetti della gestione e, più specificatamente:

### **1. 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 (dopo aver risolto la vertenza legale instaurata dalla ditta CAM Costruzioni, a seguito di sentenza favorevole del Consiglio di Stato);
- i lavori di demolizione del complesso residenziale per n. 123 alloggi in località "Valleverde" del comune di Melfi, giusta contratto di appalto del luglio 2014, per i quali, nello stesso anno, si è pervenuti alla sostanziale ultimazione dei lavori.

Nello stesso anno sono state ultimate le procedure per la consegna di 36 alloggi, a canone concordato, realizzati nell'immobile ATER, già sede del Consiglio Regionale, a seguito di intervento di ristrutturazione edilizia, unitamente alla cessione di unità immobiliari, anche ad uso diverso dall'abitazione, realizzate nell'ambito del Programma di Recupero Urbano (PRU) ricadente in località "Bucalotto" del Comune di Potenza.

Con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 35 del 25.06.2014 è stata approvata la proposta del programma biennale degli interventi (2014-2015), che comprende l'utilizzo dei proventi (effettivamente disponibili) derivanti dalla vendita degli alloggi ai sensi della l. n. 560/93, unitamente ad altre risorse rivenienti da leggi di finanziamento diverse. La proposta è stata trasmessa alla Regione Basilicata per la successiva approvazione, con nota n. 6256 del 27.06.2014. A seguito di rilievi, avanzati del Dipartimento regionale competente, questa ATER si è riservata di rimodulare il programma.

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, pervenendo, nell'anno 2014, alla stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Potenza, propedeutica alla sottoscrizione del contratto di appalto integrato ed alla successiva consegna dei lavori.

Contestualmente, a cura di questa Azienda, sono stati assolti i passaggi procedurali per la sottoscrizione del contratto di prestito chirografario con CDP, per l'importo di € 6.000.000,00 a copertura parziale della spesa occorrente per la realizzazione del complesso residenziale.

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

- perizie di variante e suppletive riguardanti lavori in corso di realizzazione (nuove costruzioni e opere di manutenzione straordinaria);
- atti di contabilità finale e certificati di collaudo o di regolare esecuzione per interventi di nuova costruzione, manutenzione e recupero in vari comuni della Provincia.

Nello stesso esercizio e' stata sottoscritta apposita convenzione tra la Regione Basilicata e l'ATER di Potenza per il recupero dei dati e lo sviluppo del modello software per la cooperazione applicativa gestionale per la realizzazione del progetto "Anagrafe dell'utenza e del Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica" in gestione.

## **2. Manutenzione**

Nell'esercizio 2014 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 € 1.383.678,04.

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

## **3. Consistenza patrimoniale**

Al 31.12 2014, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi a ruolo risultano essere 5.622.

In particolare:

- sono stati alienati, ai sensi della legge n. 560/93, 65 alloggi (40 dell'Azienda e 25 dei comuni, ex Demanio) con un introito complessivo, comprensivo delle quote annuali (alloggi ceduti a rate), del diritto di prelazione e degli interessi, di € 1.960.805,00;
- nell'esercizio si è provveduto, altresì, alla vendita di n. 1 alloggio e di n. 2 locali di proprietà, ubicati nel fabbricato realizzato in località Bucaletto del Comune di Potenza, nonché di ulteriori 3 locali, per un incasso complessivo di € 632.805,34;
- sono stati messi a ruolo n. 65 nuovi alloggi.

## **4. Aspetti economici e finanziari**

### **4.1 Il risultato della gestione finanziaria**

Il conto del bilancio ha la funzione di rappresentare sinteticamente le risultanze della gestione; evidenzia un insieme ricco di informazioni che interessano la gestione di competenza e di cassa, oltre a quella dei residui, giungendo ad un risultato che a sua volta rappresenta la sintesi o la sommatoria di risultati parziali, anch'essi importanti ai fini della nostra indagine.

Nell'esercizio si rileva un avanzo di amministrazione di € 7.047.566,47. 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 € 1.872.264,36

#### **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	€ 1.605.450,39
Riscossioni	€ 1.424.530,72
Pagamenti	€ 2.936.800,44
Differenza al 31.12.2014	€ 93.180,67

#### **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	€ 1.605.450,39
Riscossioni	€ 14.358.661,27
Pagamenti	€ 13.770.281,00
Fondo di cassa al 31.12.2014	€ 2.193.830,66

#### **4.1.4 Conto Economico**

La situazione economica dell'esercizio presenta una perdita di euro 754.931,49.

Si evidenzia che, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta un eccedenza di € 1.270.104,99.

La perdita è dovuta soprattutto alle procedure di ammortamento dei beni gratuitamente devolvibili (immobili concessi in diritto di superficie ex art. 35 legge n.865/71), per circa € 1.747.178,01, ed in parte per l'accredito in favore della G.S. del prezzo di cessione degli alloggi, pari ad € 1.504.202,41.

A tal proposito si evidenzia che l'Azienda ha formalmente richiesto alla Regione Basilicata di poter beneficiare della specifica normativa, contenuta nell'articolo unico della legge n. 560/93. Sul punto si rinvia a quanto espressamente contenuto nella Relazione Tecnica.

In linea più generale è possibile affermare che il disavanzo economico totale è dovuto ad una differenza tra i costi e i ricavi. E' evidente, pertanto, che l'Azienda accusa una mancanza di equilibrio strutturale dovuta, oltre che alla particolarità del quadro normativo di riferimento, soprattutto alla assenza di finanziamenti.

## **5. Riduzione delle spese**

La spesa per il personale, per l'anno 2014, è risultata pari ad € 2.459.327,60, comprensiva della quota TFR; si è quindi ridotta di circa il 13% rispetto a quella rilevata nell'esercizio precedente pari ad € 2.827.797,12.

Il personale in servizio è sicuramente insufficiente, come numero, a fronteggiare le numerose problematiche che rinvergono dalla normale attività dell'Azienda. Si è consapevoli che, tuttavia, non si possono sopportare, attese le attuali risorse finanziarie, spese per nuove assunzioni.

Nell'ambito della doverosa attenzione alle politiche di riduzione della spesa, si evidenzia che l'Azienda già da tempo ha avviato un programma di interventi volto alla riqualificazione energetica della sede dei propri uffici.

Per effetto di tale attività si è pervenuti, rispetto all'anno 2012, ad una riduzione dei consumi di gas metano del 56% e di energia elettrica del 40%, con un risparmio di oltre € 33.000,00 per i costi complessivi delle bollette energetiche sostenute dall'Azienda.

## **6. Fiscalità**

Una parte importante del totale della spesa corrente è utilizzata per gli oneri tributari. L'importo impegnato per tali oneri ammonta complessivamente ad € 1.787.760,67, così distinti (per le causali di maggiore interesse): IRAP € 302.931,00; IRES € 379.131,00; IMU € 369.130,00; TASI € 405.511,00; IVA indetraibile € 230.457,00.

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.

## **Conclusioni**

La situazione generale in cui versa l'Azienda è abbastanza complessa, sia per la mancanza della liquidità necessaria ad affrontare gli impegni che sarebbe necessario assumere per raggiungere livelli di maggiore efficacia dell'azione amministrativa, sia per la carenza di personale, risorsa fondamentale per ottenere obiettivi quantitativi e qualitativi tali da assicurare le entrate per servizi e da canoni che sono le fonti di sostentamento istituzionali dell'Azienda.

Dall'esame dei dati di bilancio risulta che, anche migliorando la gestione di competenza, un'imposizione tributaria che non tiene conto dei fini sociali dell'Azienda, unitamente all'ammontare estremamente basso dei canoni di locazione, in parte difficilmente riscuotibili attesa la povertà in cui versano molti inquilini degli alloggi, rende difficile il pieno raggiungimento degli obiettivi istituzionali dell'Azienda.

Occorre continuare comunque ad indirizzare l'attività dell'Azienda verso: a) la massima efficacia possibile sul fronte della riscossione dei canoni, elevando la relativa percentuale in maniera significativa; b) la realizzazione completa dei programmi di progettazione, in modo da introitare importi consistenti per corrispettivi tecnici.

Potenza, aprile 2015

L'amministratore Unico  
F.to Domenico Esposito