



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO CONSUNTIVO 2016
RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

La nostra provincia è teatro di trasformazioni nella composizione sociale, negli stili di vita, nelle tipologie familiari. In tale contesto si registra anche 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.

In linea generale ritengo di poter serenamente affermare che i risultati conseguiti siano positivi e 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.

Motivazione, coinvolgimento e condivisione degli obiettivi da parte del personale è quanto ritenuto fondamentale dall'Azienda per lo svolgimento ottimale delle proprie funzioni.

Le cifre del bilancio consuntivo 2016 di ATER Potenza tracciano il profilo di un'Azienda sostanzialmente sana ed in grado di fornire, pur nella ristrettezza delle risorse finanziarie, adeguate risposte ai bisogni della collettività.

Le linee programmatiche delineate nel bilancio di previsione 2016 sono state rispettate.

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

1. Attività costruttiva

Nell'esercizio sono proseguiti i lavori di realizzazione di n. 18 alloggi in Filiano e 14 alloggi in Atella.

E' stato ultimato l'intervento relativo a n. 24 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata in località Macchia Romana del comune di Potenza.

Sono stati appaltati n. 14 interventi per riattazione alloggi che hanno interessato complessivamente n. 72 immobili rimessi nel circuito dell'erp in favore dei soggetti aventi titolo.

2. Manutenzione

Nell'esercizio 2016 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 € 674.478,88. Il costo ha impegnato circa il 10% del monte canoni lordo.

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

3. Consistenza patrimoniale

Al 31.12 2016, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi a ruolo risultano essere 5.691.

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, 83 alloggi (59 dell'Azienda e 24 dei comuni, ex Demanio), oltre a n. 18 locali con un introito complessivo, comprensivo delle quote annuali (alloggi ceduti a rate), del diritto di prelazione e degli interessi, di € 2.659.626,00;

- sono stati consegnati agli aventi titolo e messi a ruolo n. 134 alloggi, di cui n. 107 nuovi e n. 27 di risulta.

4. Aspetti economici e finanziari

4.1 Il risultato della gestione finanziaria

Nell'esercizio si rileva un avanzo di amministrazione di € 9.926.483,39. 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 € 2.379.582,85.

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	€ 2.805.016,65
Riscossioni	€ 1.597.672,97
Pagamenti	€ 4.820.173,80
Differenza al 31.12.2016	-€ 417.484,18

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	€ 2.805.016,65
Riscossioni	€ 13.348.330,85
Pagamenti	€ 10.517.128,39
Fondo di cassa al 31.12.2016	€ 5.636.219,11

4.1.4 Conto Economico

La situazione economica dell'esercizio presenta una perdita di euro 1.136.267,53.

Si evidenzia che, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta un eccedenza di € 2.812.107,64.

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 € 1.867.199,51, ed in parte per l'accredito in favore della G.S. del prezzo di cessione degli alloggi, pari ad € 2.244.858,91.

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 2016, è risultata pari ad € 2.235.972,02, comprensiva della quota TFR; si è quindi ridotta di circa il 3% rispetto a quella rilevata nell'esercizio precedente pari ad € 2.302.138,88.

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.

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 € 718.609,83, così distinti (per le causali di maggiore interesse): IRAP € 256.958,00; IRES € 69.613,00; IMU € 185.423,00; TASI € 6.912,00; IVA indetraibile € 94.022,00.

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

Esposte tali precisazioni, i risultati di bilancio possono essere sicuramente considerati apprezzabili, in quanto lo sforzo dell' Azienda deve mirare all'utilizzo di tutte le risorse finanziarie per soddisfare la crescente richiesta di fabbisogno abitativo e di mantenimento del patrimonio immobiliare aziendale.

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 al personale per il raggiungimento degli obiettivi illustrati, nella certezza che continuerà, con impegno responsabile, a far crescere l'Azienda in qualità e quantità di risultati, riconfermando in tal modo, il ruolo indispensabile dell' ATER sia in ambito provinciale che regionale.

Potenza, 26 aprile 2017

L'amministratore Unico
Domenico Esposito