

**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO****AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2025**

Questo è il primo bilancio di previsione che viene adottato dalla data del mio insediamento ed è la prima volta che esso viene redatto sulla base del decreto legislativo n. 126/2014 con il quale sono state apportate modifiche al D.Lgs. n. 118/2011, in materia di armonizzazione dei sistemi contabili.

L'adozione di tale documento registra un ritardo dovuto non solo alla necessità di modellare il documento contabile in applicazione della precitata normativa, quanto piuttosto alla gravissima carenza di personale che interessa lo specifico settore dell'Ente.

A tanto è da aggiungersi la necessità della preventiva adozione del Rendiconto 2024 nel quale sono contenuti i valori finanziari dell'avanzo di amministrazione, elemento propedeutico di fondamentale importanza per operare gli accantonamenti di legge (FCDE).

Pur consapevole della criticità connessa al ritardo registratosi, il presente documento contiene le linee di azione dell'Ente, in continuità con quanto già sancito nei precedenti atti di programmazione economico-finanziaria.

**1. CANONI DI LOCAZIONE E F.C.D.E.**

L'Azienda gestisce un gran numero di alloggi, per la maggior parte di proprietà, pari a 5.311 unità, cui si applica la normativa vigente (Legge Regione Basilicata n. 24/2007 e ss.mm.ii.) in base alla quale provvede ad addebitare agli assegnatari un monte canoni che per triennio considerato ammonterà presumibilmente a circa € 7.000.000,00 annui.

L'importo di cui sopra prende in considerazione le previsioni relative ai canoni alloggi erp, canoni locali, canoni alloggi e locali di proprietà dello Stato, accessori.

I dati previsionali sono notevolmente condizionati dal Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità (FCDE) calcolato in base alla media della morosità degli ultimi cinque bilanci approvati (2019-2023).

È da evidenziare che l'Ente, nonostante canoni di locazione "sociali" e una notevole morosità nel quinquennio considerato per il calcolo del FCDE, deve prevedere una spesa congrua a garantire sul proprio patrimonio i necessari interventi di manutenzione considerando il rilevante numero di alloggi di proprietà e la vetustà degli stessi.

## **2. MOROSITA'**

La tematica della morosità rappresenta uno dei problemi principali sui quali l'Ente è chiamato quotidianamente a confrontarsi.

Essa, come è evidente, non incide soltanto sulla disponibilità di risorse finanziarie da destinare agli scopi istituzionali, ma produce delle ripercussioni di ordine psicologico altrettanto deleterie, in quanto ingenera nei tanti assegnatari onesti un sentimento di sfiducia nei confronti dell'ATER di Potenza e finanche delle altre istituzioni. Pertanto, impegnarsi a fondo su tale tematica rappresenta innanzitutto un atto di rispetto dovuto ai tanti inquilini che onorano i propri impegni.

Tale fenomeno è legato sia al generale contesto di recessione economica che colpisce soprattutto i destinatari dell'edilizia residenziale, sia alla circostanza per cui negli utenti, molto spesso, manca la consapevolezza di essere parte di un rapporto di natura obbligatoria dal quale discendono diritti ed obblighi riguardanti il "Bene casa", garantito con i fondi raccolti dai tributi versati dalla collettività.

In questo contesto l'Azienda continuerà ad utilizzare in forma massiva l'istituto della ingiunzione fiscale, quale atto prodromico alla emissione di cartella esattoriale.

## **3. IL PERSONALE**

L'attuale dotazione organica dell'ATER di Potenza prevede 60 unità; alla data odierna il numero dei dipendenti in servizio è pari a 35, con una situazione di deficit della dotazione organica, pertanto, di n. 15 unità.

Attesa la forte carenza di personale che interessa esclusivamente il settore finanziario e della gestione immobiliare, l'Ente prevede per il triennio 2025/2027 di avviare le procedure per nuove assunzioni.

La spesa del personale, pertanto, è stata stanziata in € 2.515.500,00 per l'anno 2025 e tiene conto delle nuove assunzioni, nonché dei pensionamenti nel rispetto dei vincoli sui limiti di cui alla normativa in materia.

## **4. MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI**

La manutenzione degli alloggi, funzionale al miglioramento del servizio abitativo, si svilupperà attraverso varie attività che trovano attuazione mediante diverse fonti di finanziamento. Possono individuarsi le seguenti tipologie di intervento:

### **4.1 Interventi cosiddetti di "Manutenzione a rottura", finanziati con fondi ordinari dell'Azienda rinvenienti dai canoni di locazione.**

Trattasi del servizio reso agli utenti per gli interventi urgenti sul patrimonio edilizio, che garantisce il tempestivo intervento per la risoluzione delle diverse problematiche interessanti gli immobili (perdite idriche,

distacchi di intonaci, ripristino parti deteriorate etc), nonché la salvaguardia dai danni derivanti dalle occupazioni abusive tramite la chiusura degli alloggi liberi. L'ottimizzazione del servizio di pronto intervento reso all'utenza comporta, sotto altro profilo, il miglior controllo e monitoraggio dello stato manutentivo del patrimonio finalizzato alla demarcazione degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Nel corso dell'anno 2021 sono state avviate, da parte della SUA-RB, le procedure relative al nuovo appalto pluriennale di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P. Nel corso dell'anno 2022 sono stati stipulati i relativi contratti di Accordo Quadro, della durata triennale che consentiranno all'Azienda di dare riscontro alle richieste manutentive che dovessero pervenire nell'anno 2025.

#### **4.2 Interventi di manutenzione straordinaria, finanziati a valere sui fondi di cui alla Legge n. 560/93.**

Con delibera dell'A.U. n. 28 del 11.06.2024 è stata adottata la "Proposta relativa al programma di reinvestimento parziale dei proventi derivanti dalla revoca dell'intervento di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 96 del 17.02.2023 – Interventi nei comuni di Anzi, Pignola, Tito e Tolve".

Tali interventi potranno trovare attuazione solo a seguito dell'approvazione della succitata proposta.

#### **4.3 Interventi di efficientamento energetico su interi immobili di proprietà dell'Azienda.**

##### **4.3.1 Interventi di efficientamento energetico a valere sui fondi PO-FESR 2014-2020, nei comuni di Chiaromonte, Pescopagano, Abriola, Francavilla in Sinni, Senise, Rionero e Atella;**

Con riferimento agli interventi di efficientamento energetico di immobili in proprietà, nell'esercizio 2024:

- risultano completati ed approvati gli atti di contabilità finale nei comuni di Chiaromonte, Pescopagano e Abriola;
- relativamente agli altri interventi nei comuni di Francavilla in Sinni, Senise, Rionero e Atella, con D.G.R. n. 202400240 del 20 marzo 2024 sono state approvate le schede delle relative operazioni;
- con la stessa DGR 240/2024 le operazioni sono state ammesse a finanziamento a valere sull'Azione 2 *"Promozione dell'eco-efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche: interventi di ristrutturazione di singoli edifici o complessi di edifici, installazione di sistemi intelligenti di telecontrollo, regolazione, gestione, monitoraggio e ottimizzazione dei consumi energetici (smart buildings) e delle emissioni inquinanti anche attraverso l'utilizzo di mix tecnologici"* dell'Asse 4 – "Energia e sviluppo urbano" del POC Basilicata 2014/2020;
- successivamente si sono tenuti diversi incontri per la definizione delle procedure autorizzative necessarie per l'avvio degli interventi dalle quali è emersa la necessità della preventiva autorizzazione, per ciascun progetto, da parte dei competenti uffici regionali.

A seguito dell'approvazione da parte della Regione dei progetti esecutivi si procederà all'indizione delle relative procedure di gara e all'esecuzione degli interventi.

**4.3.2 Interventi di manutenzione straordinaria, finanziati a valere sui fondi di cui al Decreto Legge 28.03.2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, art. 4 comma 1 – D.M. 16.03.2015 recante “Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p. – Interventi di cui all’art. 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16.03.2015”.**

In relazione al programma di che trattasi, con la D.G.R. n. 566 del 30.09.2025 sono stati finanziati i seguenti interventi:

- Fabbricato in Via Riccione n. 4 nel comune di Melfi per € 149.400,34;
- Fabbricato in Via Livorno n. 1 nel comune di Melfi per € 432.000,00;
- Fabbricato in Via Sinisgalli n. 1 nel comune di Rionero in Vulture per € 285.000,00;
- Fabbricato in Via Sinisgalli n. 2/4/6 nel comune di Rionero in Vulture per € 858.000,00;
- Interventi su n. 6 unità abitative nei comuni di Palazzo San Gervasio, Paterno, Latronico, San Paolo Albanese e San Fele per un importo complessivo di € 107.900,00.

Nel corso dell’anno 2025 si procederà alla redazione dei relativi progetti e all’indizione delle procedure di gara.

**4.4 Interventi di riattazione alloggi di risulta**

Anche nel prossimo esercizio continuerà, nel limite delle risorse assegnate ed ancora disponibili, l’attività tesa al ripristino funzionale degli alloggi di risulta, già nella disponibilità dell’Azienda, che non è stato possibile rendere agibili negli anni passati per mancanza di fondi.

Con delibera dell’A.U. n. 63 del 15.11.2024 è stata adottata la “Proposta relativa al programma per il reinvestimento dei fondi derivanti dal piano di vendita, ex legge 560/93, incamerati a tutto il 31.12.2023.

Con D.C.R. n. 489 del 08.05.2025 è stato approvato il succitato piano che prevede un importo di € 1.149.935,30 per interventi di rifunionalizzazione alloggi ai fini della conseguente consegna agli aventi diritto. In relazione alle succitate risorse, nel corso dell’anno 2025 si prevede di procedere alla rifunionalizzazione di tutti gli alloggi che verranno assegnati, dalle competenti amministrazioni comunali, a seguito dell’avvenuta verifica dei requisiti da parte delle Commissioni Provinciali Assegnazione Alloggi.

**5 PROGRAMMI COSTRUTTIVI**

L’Azienda ha in corso n. 4 programmi costruttivi, oggetto di diverse fonti di finanziamento, di cui 3 ubicati nel comune di Melfi ed uno nel comune di Maratea.

I tre interventi nel Comune di Melfi, ciascuno relativo a n. 12 alloggi, non sono ancora partiti in attesa della firma della convenzione per il ripristino del diritto di superficie a favore dell’Ater.

L'intervento nel comune di Maratea è partito, pur tra mille difficoltà ed è in corso di esecuzione. L'ultimazione è prevista nel primo semestre 2026.

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, un'attività costruttiva non ordinaria relativa alla realizzazione di 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata in corso di realizzazione in località Malvaccaro-Macchia Giocoli, nella città capoluogo. L'intervento è finanziato in parte con contributo regionale di circa € 25.000 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell'Azienda.

Con delibera dell'Amministratore Unico n. 2 del 10 gennaio 2024, è stata approvata la "Risoluzione in danno del contratto di appalto Rep. 48477 del 10.09.215". A seguito dell'espletamento delle attività conseguenti la risoluzione contrattuale (redazione stato di consistenza dei lavori eseguiti, ripresa del cantiere etc.) nel corso dell'anno 2024 si è proceduto alla redazione del progetto di completamento dei lavori, all'approvazione dello stesso, all'avvio delle procedure di affidamento per il tramite della SUA-RB.

Nel corso dell'anno 2025, individuato il nuovo Operatore economico, è stato stipulato il contratto dei lavori di completamento e sono stati consegnati i lavori all'impresa aggiudicataria. Gli stessi sono in corso di esecuzione.

## **CONCLUSIONI**

Come risulta evidente da queste rapide considerazioni abbiamo di fronte un compito impegnativo e complesso.

Tuttavia certamente non partiamo da zero, perché nella nostra provincia tante cose sono state realizzate.

Ma bisogna, per quanto possibile, con il coinvolgimento della Regione Basilicata accelerare tutti i processi in materia di edilizia residenziale pubblica, al fine di fornire risposte sempre più coerenti ed appropriate ai bisogni della nostra utenza in materia di politiche della casa.

Potenza, lì 11.12.2025

L'Amministratore Unico

Geom. Nicola Pietro Salvia