



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

**BILANCIO CONSUNTIVO 2024
RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO**

Anche il “Consuntivo 2024” è stato predisposto con alcuni mesi di ritardo rispetto al passato, in quanto permane la forte criticità determinata dalla grave carenza di risorse umane nello specifico settore di competenza dell’Azienda, poichè il funzionario responsabile è stato collocato in quiescenza ed altri due funzionari, medio-tempore assunti, hanno rassegnato le proprie dimissioni per assumere servizio presso altre amministrazioni. A tanto si aggiunga che anche il dirigente responsabile del servizio è stato collocato in pensione.

Fatta questa doverosa premessa, credo sia opportuno, anche se solo per cenni e prima di entrare nel merito del Rendiconto 2024, 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 problematicità 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 provincia di Potenza, 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.

Tuttavia l’insufficienza di finanziamenti dello stato e delle regioni condiziona 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 antincicliche 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.

Dal recente “Rapporto sulla povertà e l’esclusione sociale 2024”, curato dall’Ires Cgil Basilicata, si evince come nell’ambito del territorio diocesano di Potenza vi sia una specifica sacca della povertà che cresce più rapidamente rispetto al resto della provincia (+12% di accessi alla Caritas nel 2023). Vi è poi

un'area di povertà potenziale, di rischio per così dire, che riguarda 17.000 anziani e 3.350 nuclei familiari monogenitoriali costituiti da madre e figli minorenni.

La questione abitativa è centrale: il gap fra offerta di alloggi popolari su Potenza e domanda potenziale è di 8.700 unità, con un fabbisogno pari a circa il triplo delle unità abitative attuali. Sta emergendo, sinora fortunatamente con numeri molto bassi, un problema di senza tetto e senza fissa dimora, che secondo i dati Istat sarebbero 43 persone. Secondo le rilevazioni della Caritas, la povertà riguarda soprattutto italiani, ultracinquantenni, a basso livello educativo e formativo, nonché persone più giovani senza lavoro o in condizioni lavorative precarie. Vi è però l'emergere di una situazione di crescita della povertà fra gli anziani e i quasi-anziani (dai 55 anni in su), un tempo sostenuti da reddito e pensione di cittadinanza, ed oggi completamente sguarniti.

In questo scenario, complesso e variegato, si è mossa l'Azienda.

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

Con il rendiconto per l'anno 2024 si rimette la relazione annuale, con la quale si propone di fornire le valutazioni di efficacia sull'azione condotta dall'Ente nel corso dell'esercizio, evidenziando i risultati conseguiti in termini finanziari e programmatici.

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 valutare l'azione amministrativa. Il rendiconto deve fornire informazioni sui programmi e sui progetti realizzati e in corso di realizzazione e sull'andamento gestionale e finanziario dell'Ente. Si comprende, pertanto, come l'analisi delle risultanze gestionali debba permettere una lettura più ampia e completa dei fenomeni che si sono verificati nel corso dell'esercizio. Partendo dalle premesse esposte in precedenza, la presente relazione si svilupperà prendendo in considerazione i principali aspetti della gestione, rimandando nel dettaglio alla relazione tecnico-amministrativa.

Preliminarmente, appare opportuno evidenziare che l'Azienda, nel corso dell'esercizio, ha approvato il PIAO, all'interno del quale è contenuto 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.

Partendo da tali premesse, di seguito si sviluppano alcune considerazioni sui principali aspetti della gestione.

1. Attività costruttiva

Con riferimento alle nuove costruzioni, a fronte delle diverse attività, programmate e già dotate di copertura economica attraverso fonti di finanziamento, occorre evidenziare che le stesse non hanno trovato avvio per cause del tutto indipendenti dalla volontà dell’Ater.

Gli interventi programmati e ammessi a finanziamento erano i seguenti:

- A) Intervento di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 12 alloggi nel Comune di Melfi a valere sui fondi alla Legge 560/93;
- B) Intervento di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 12 alloggi nel Comune di Melfi a valere sui fondi di cui alla Delibera CIPE del 22 dicembre 2017, n. 127 e fondi di cui alla Legge 560/93;
- C) Intervento di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 12 alloggi nel Comune di Melfi a valere sui fondi di cui al Piano nazionale complementare al PNRR;
- D) Intervento di completamento di n. 1 fabbricato per complessivi n. 9 alloggi nel Comune di Maratea a valere sui fondi di cui alla Legge 560/93;
- E) Intervento di costruzione di n. 64 alloggi di edilizia agevolata nel comune di Potenza.

Si ribadisce che tali interventi non sono partiti per cause assolutamente indipendenti dall’attività e dalla volontà dell’Azienda.

- Per i tre interventi programmati nel comune di Melfi, di cui alle lettere A), B) ed C), nonostante le attività progettuali svolte dall’Ater, allo stato manca ancora il ripristino, a favore dell’Ater, del diritto di superficie da parte del Comune. Tale circostanza rende, allo stato, inattuabili gli interventi.
- La vicenda che ha portato al mancato avvio dell’intervento di completamento per n. 9 alloggi nel comune di Maratea, intervento D), è stata caratterizzata come di seguito riportato:
 - solo con Delibera di Giunta Regionale n. 762 del 22.11.2023 è stata approvata la “Proposta del secondo programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2023-2024) – Intervento di completamento di 1 fabbricato per complessivi n. 9 alloggi nel comune di Maratea”;
 - solo con Delibera del Consiglio Regionale n. 633 del 19.12.2023 è stata approvata definitivamente la “Proposta del secondo programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2023-2024) – Intervento di completamento di 1 fabbricato per complessivi n. 9 alloggi nel comune di Maratea”;
 - solo a seguito di tali approvazioni si sono resi disponibili i fondi necessari per l’approvazione definitiva dell’intervento e per l’avvio delle procedure di affidamento dei lavori;
 - si è pertanto proceduto all’aggiornamento del progetto esecutivo per le parti variate e con delibera dell’Amministratore Unico dell’Ater n. 75 del 21.12.2023 è stato approvato il “Progetto esecutivo dei lavori di completamento”;
 - con nota prot. 12619 del 28.12.2023, al fine di pervenire all’affidamento dei lavori, sono stati trasmessi, alla SUA-RB, gli elaborati progettuali.
 - espletate le procedure di gara, in data 18.10.2024 è stato sottoscritto, con l’impresa aggiudicataria, il contratto di appalto rep. 40505;
 - nella stessa data, 18.10.2024 i lavori sono stati consegnati.
- La vicenda che ha portato al mancato avvio dell’intervento di completamento per n. 64 alloggi nel comune di Potenza, intervento E), è stata caratterizzata come di seguito riportato:
 - 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 10.09.2015”;

- nel corso dell'anno, espletati gli adempimenti di rito, è stata approvata la perizia per il completamento dei lavori e sono state avviate le procedure per l'affidamento dei lavori.

Allo stato i lavori di completamento sono in corso di esecuzione.

2.1.1 Manutenzione straordinaria

In relazione ai finanziamenti disponibili e/o programmabili da parte dell'Ater, la manutenzione straordinaria del patrimonio in gestione si sviluppa secondo diverse linee di intervento:

A) 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;

B) Interventi di manutenzione straordinaria a valere sui fondi di cui alla Legge 23 maggio 2014 n. 80.

Con riferimento ad interventi di cui al punto A), relativi ad 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, solo 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;
- non si è potuto procedere all'affidamento dei lavori in quanto, nel corso dell'anno 2024, i relativi progetti non risultano ancora approvati dall'Autorità di gestione.

Con riferimento ad interventi di cui al punto B), relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, finanziati al Ministero, ai sensi della Legge 23 maggio 2014 n. 80, nell'esercizio 2024:

- è stato completato l'intervento di manutenzione straordinaria su quattro fabbricati di cui tre nel comune di Rionero in Vulture ed uno nel comune di Melfi;
- sono state avviati i lavori di manutenzione straordinaria su due fabbricati nel comune di Satriano di Lucania;

Tutti gli interventi risultano ad oggi conclusi.

2.1.2 Manutenzione a rottura

Gli interventi di manutenzione a rottura vengono effettuati per zone, a seguito di procedura aperta di affidamento dei lavori a cura della SUA-RB. Rispetto all'ultima procedura avviata nell'anno 2021, solo nei mesi di Giugno e Luglio 2022 è stato possibile sottoscrivere con le imprese indicate dalla SUA-RB come aggiudicatarie dei singoli lotti (5) il relativo contratto.

Nell'esercizio 2024 sono stati eseguiti, con gli appalti per zone, interventi di manutenzione di pronto intervento (urgenza e somma urgenza) riguardanti sia singoli alloggi, sia parti condominiali degli stabili, per un importo complessivo di € 981.435,62 superiore rispetto a quello speso negli anni precedenti.

2.1.3 Piani di reinvestimento approvati e non ancora approvati

A comprova dell'attenzione dell'Azienda verso l'inquilinato, in relazione alle diverse criticità che giornalmente si presentano, va evidenziato che l'ATER ha programmato e continua a programmare ulteriori risorse destinate ad interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio gestito.

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”;

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 da piano di vendita, ex legge 560/93, incamerati a tutto il 31.12.2023”.

3. Consistenza patrimoniale

Al 31.12.2024, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi/locali a ruolo risultano essere complessivamente pari a 5.713 unità immobiliari, di cui 565 di proprietà dei Comuni/Demanio dello Stato.

In particolare, tenuto conto delle difficoltà prima evidenziate, si può affermare di aver raggiunto significativi obiettivi, in quanto:

- sono stati alienati, ai sensi della legge n. 560/93, n. 46 unità immobiliari (di cui 34 alloggi dell'ATER e 5 di comuni vari, oltre a 7 locali), con un introito complessivo, comprensivo delle quote annuali (alloggi ceduti a rate), del diritto di prelazione e degli interessi, pari ad € 1.329.956,93;
- sono stati immessi nei ruoli aziendali n. 30 alloggi di risulta;
- si è provveduto al riconoscimento di n. 88 subentri/successioni relativi ad alloggi e locali, con conseguente sottoscrizione di n. 61 contratti, compresi quelli relativi agli alloggi oggetto di sanatoria della occupazione abusiva (4);
- è stata effettuata la rideterminazione dei canoni di locazione per n. 145 assegnatari, con conseguente annullamento di morosità per € 674.380,63, calcolati secondo i criteri contenuti nella L. R. n. 24/2007;
- è continuata, in applicazione dell'art. 30 della L.R. n. 24/2007, l'attività di preventiva diffida degli assegnatari che non avevano ancora provveduto ad autocertificare la propria situazione anagrafico-reddittuale, così come richiesta nell'anno 2022. Tale attività ha consentito di acquisire la documentazione reddituale di circa un centinaio di assegnatari; per le altre posizioni sono state richieste ai Comuni di competenza informazioni finalizzate ad individuare la reale situazione alloggiativa delle singole unità immobiliari, ovvero a richiedere l'attivazione delle procedure di decadenza, stante la mancata trasmissione della situazione anagrafico-reddittuale.

4. Aspetti economici e finanziari

4.1 Il risultato della gestione finanziaria

Nell'esercizio si rileva un avanzo di amministrazione di € 28.087.005,89. 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 € 1.403.411,34.

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 normativa regionale in materia di sanatoria delle occupazioni abusive, nonchè della possibilità di ottenere la rideterminazione dei canoni di locazione per coloro che non hanno provveduto ad autocertificare la situazione anagrafico-reddittuale, 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 1 gennaio 2024	666.300,00 €
Riscossioni	3.021.413,61 €
Pagamenti	1.502.755,95 €
Differenza al 31.12.2024	2.184.957,66 €

4.1.3. La gestione di cassa

Un discorso ulteriore deve essere effettuato analizzando la gestione di cassa la quale 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

	COMPETENZA	RESIDUI	TOTALE
Fondo di cassa 1 gennaio 2024			666.300,79 €
Riscossioni	9.115.742,39 €	3.021.413,61 €	12.137.156,00 €
Pagamenti	9.507.276,89 €	1.502.755,95 €	11.010.032,84 €
Totali parziali	- 391.534,50 €	1.518.657,66 €	
Differenza al 31.12.2024			1.793.423,95 €

4.1.4 Conto Economico

La situazione economica dell'esercizio presenta un disavanzo di € 824.285,31.

Si evidenzia che, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta un'eccedenza di € 1.403.411,34.

5. Fiscalità

Una parte importante del totale della spesa corrente è utilizzata per gli oneri tributari. L'importo impegnato per tale causale ammonta complessivamente ad € 1.456.667,81, così distinti (per le causali di maggiore interesse): Imu/Tasi € 1.294.471,26; IRES € 70.232,00; Imposta di bollo € 39.991,00; Imposta di registro 51.963,55.

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 € 24,00 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.

Si rende, peraltro, necessario evidenziare come, durante l'esercizio, siano pervenute richieste di pagamento dell'IMU/TASI, da parte di diversi Comuni.

L'Azienda, in passato, aderendo ad una impostazione di Federcasa (Associazione degli IACP comunque denominati) ha ritenuto di non essere obbligata al pagamento di tale imposta, in quanto gli alloggi gestiti rientrano nella definizione di "alloggio sociale", come tale escluso dal campo di applicazione IMU.

In virtù di quanto evidenziato, sono stati attivati diversi ricorsi innanzi le competenti Corti di giustizia tributaria: ad oggi la quasi totalità dei ricorsi definiti con sentenza di 1°/2° grado sono comunque sfavorevoli all'Ente.

Gli organi di giustizia tributaria investiti della questione hanno, infatti, ritenuto che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica non rientrino nella definizione di “alloggio sociale”.

I tributi comunali sul patrimonio di proprietà (IMU, TASI) rappresentano un aggravio ingiusto ed ingiustificabile rispetto alla missione sociale dell'ATER che minaccia gravemente la sostenibilità finanziaria dell'Ente.

Il magro bilancio dell'ATER, le cui entrate sono essenzialmente rappresentate dagli irrisori canoni di locazione, non consente assolutamente la copertura della spesa per imposte e tasse.

Evidenziato che la tematica riveste una portata di carattere generale, in quanto in tutta Italia si sta formando una giurisprudenza maggioritaria nel senso sopra illustrato, si auspica che la Regione possa svolgere un ruolo propositivo, finalizzato ad ottenere quella necessaria modifica legislativa che consenta di inserire in maniera inequivoca gli alloggi di erp tra quelli per i quali vi è l'esenzione in materia di IMU, in quanto “alloggi sociali”, come definiti nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008.

Conclusioni

Sono queste ultime le ragioni che militano in favore di una ampia ed organica rivisitazione delle norme in materia di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, senza tralasciare un rafforzamento dei poteri degli enti gestori, con il necessario ed imprescindibile coinvolgimento delle altre istituzioni sul territorio.

Potenza, 11 dicembre 2025

L'Amministratore Unico

Geom. Nicola Pietro Salvia