

Relazione dell'Amministratore Unico al Bilancio di Previsione per gli esercizi 2026 – 2028

Con la presente relazione si sottopone all'approvazione il Bilancio di Previsione per il triennio 2026-2028, redatto — in continuità con il primo bilancio armonizzato adottato per l'esercizio 2025 — 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.

Il presente documento contiene le linee di azione dell'Ente, in continuità con quanto già sancito nei precedenti atti di programmazione economico-finanziaria. Come già evidenziato in occasione del primo esercizio armonizzato, l'attività dello specifico settore contabile continua a risentire della gravissima carenza di personale che interessa l'Ente; è inoltre confermata l'importanza della preventiva adozione del Rendiconto dell'esercizio precedente, nel quale sono contenuti i valori finanziari del risultato di amministrazione, elemento propedeutico di fondamentale importanza per operare gli accantonamenti di legge (in primo luogo il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità). Il triennio 2026-2028 proseguirà seguendo le linee programmatiche già tracciate, con tendenza al miglioramento dei risultati conseguiti e delle scelte gestionali in corso di realizzazione.

1. Canoni di locazione e F.C.D.E.

L'Azienda gestisce un gran numero di alloggi, per la maggior parte di proprietà, 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 il triennio considerato ammonterà presumibilmente a circa € 7.082.000,00 annui. L'importo prende in considerazione le previsioni relative ai canoni degli alloggi ERP, ai canoni dei locali, ai canoni degli alloggi e locali di proprietà dello Stato e agli accessori. Il patrimonio gestito ammonta a 5.292 unità di cui 4.818 di proprietà dell'Ater e 474 unità di proprietà dello Stato/Comuni.

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 (quinquennio 2020-2024). Per il triennio 2026-2028 l'accantonamento obbligatorio ed effettivo al FCDE è determinato in € **2.254.388,30** per ciascuna annualità, pari al 31,83% dello stanziamento dei canoni, percentuale corrispondente al complemento a uno della media semplice degli incassi del quinquennio (68,17%). L'importo risulta in aumento rispetto all'esercizio 2025 (€ 2.166.383,80) per effetto del peggioramento della percentuale media di incasso del periodo di riferimento.

È da evidenziare che l'Ente, nonostante l'applicazione di canoni di locazione di natura «sociale» 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 loro vetustà.

2. Morosità

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 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 dell'ingiunzione fiscale, quale atto prodromico all'emissione della cartella esattoriale. I residui attivi presunti al 31/12/2025 ammontano complessivamente a € 51.231.398,45, di cui la componente prevalente è costituita dalla morosità per canoni.

La morosità al 31 dicembre 2025 è stata determinata in € 43.997.741,01, di cui € 36.144.339,62 per canoni, € 1.710.451,17 per quote di ammortamento ed € 6.142.950,22 per crediti diversi e servizi (lavori di manutenzione, rateizzazioni concesse, acqua, forza motrice e quote sindacali).

La concentrazione massima delle morosità si registra nelle fasce A, Z1 e Z2, corrispondenti rispettivamente ad utenti con assenza totale di redditi (ovvero con un reddito massimo pari a due pensioni minime INPS), utenti abusivi ed utenti sanzionati per inottemperanza all'obbligo di presentazione dell'autocertificazione della propria situazione anagrafico-reddituale. L'importo della morosità relativo agli abusivi ed a coloro che sono tenuti al pagamento di un canone con sanzione, ancorché contabilizzato, può essere fatto oggetto di ricalcolo in quanto, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2007, l'assegnatario, ove produca la documentazione richiesta, ha diritto alla rideterminazione del canone con effetto retroattivo, così come la sanatoria delle occupazioni abusive comporta l'eventuale annullamento della indennità di occupazione per il periodo intercorrente dalla presentazione della domanda al suo accoglimento.

Nel corso degli ultimi esercizi l'Ente ha utilizzato in maniera massiva l'istituto dell'ingiunzione fiscale, quale atto prodromico all'emissione delle cartelle esattoriali per il recupero coattivo dei crediti.

3. Il personale

La dotazione organica dell'Ater di Potenza prevede 60 unità contro 35 dipendenti in servizio e pertanto con un deficit di 15 unità. L'Ente prevede, per il triennio 2026-2028, di avviare le procedure per nuove assunzioni, con particolare riferimento al settore finanziario, alla gestione immobiliare. E' inoltre prevista l'assunzione di un avvocato e di un dirigente.

La spesa del personale è stata stanziata in € 2.650.500,00 per il macroaggregato «Redditi da lavoro dipendente» e tiene conto delle nuove assunzioni programmate, nonché dei pensionamenti, nel rispetto dei vincoli di cui alla normativa in materia (art. 1, comma 557-quater, della Legge n. 296/2006). L'importo è in linea con il programma del fabbisogno di personale del triennio.

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 di «manutenzione a rottura», finanziati con fondi ordinari dell'Azienda rivenienti 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 di parti deteriorate, ecc.), nonché la salvaguardia dai danni derivanti dalle occupazioni abusive tramite la chiusura degli alloggi liberi. L'ottimizzazione del servizio di pronto intervento comporta, sotto altro profilo, il miglior controllo e monitoraggio dello stato manutentivo del patrimonio, finalizzato alla demarcazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il servizio è garantito anche attraverso i contratti di Accordo Quadro pluriennale di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P., stipulati per il tramite della SUA-RB.

4.2 Interventi di manutenzione straordinaria, finanziati a valere sui fondi di cui alla Legge n. 560/93, secondo i programmi di reinvestimento dei proventi delle alienazioni approvati dagli Organi competenti (tra cui il programma di reinvestimento parziale dei proventi derivanti dalla revoca dell'intervento di cui alla D.G.R. n. 96 del 17.02.2023, relativo ai comuni di Anzi, Pignola, Tito e Tolve).

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

4.3.1 Interventi a valere sui fondi PO-FESR / POC Basilicata 2014-2020. Con riferimento agli interventi nei comuni di Chiaromonte, Pescopagano e Abriola risultano completati ed approvati gli atti di contabilità finale; per gli interventi nei comuni di Francavilla in Sinni, Senise, Rionero in Vulture e Atella, con D.G.R. n. 202400240 del 20 marzo 2024 sono state approvate le schede delle relative operazioni e le stesse sono state ammesse a finanziamento a valere sull'Azione 2 «Promozione dell'eco-efficienza e riduzione dei consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche» dell'Asse 4 – «Energia e sviluppo urbano» del POC Basilicata 2014/2020. 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 D.L. 28.03.2014, n. 47, conv. dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, art. 4, comma 1 – D.M. 16.03.2015 («Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p.»). In relazione a tale programma, con D.G.R. n. 566 del 30.09.2025 sono stati finanziati i seguenti interventi:

Intervento	Comune	Importo
Fabbricato in Via Riccione n. 4	Melfi	149.400,34
Fabbricato in Via Livorno n. 1	Melfi	432.000,00
Fabbricato in Via Sinisgalli n. 1	Rionero in Vulture	285.000,00
Fabbricato in Via Sinisgalli n. 2/4/6	Rionero in Vulture	858.000,00
Interventi su n. 6 unità abitative	Palazzo San Gervasio, Paterno, Latronico, San Paolo Albanese, San Fele	107.900,00

Nel corso del triennio si procederà alla redazione dei relativi progetti e all'indizione delle procedure di gara.

4.3.3 Interventi di manutenzione straordinaria finanziati a valere sui fondi di cui al D.L. 6 maggio 2021 n. 59 recante: "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piao nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" DGR n. 202100930 del 24.11.2021 – "Sicuro verde e sociale: programma di riqualificazione di edilizia residenziale pubblica".

Con nota prot. 53081 del 12.03.2026 è stato finanziato un “intervento di efficientamento energetico di n. 2 fabbricati per n. 36 alloggi in località Macchia Romana nel Comune di Potenza per € 2.160.000,00. A seguito della approvazione del presente bilancio si provvederà all’approvazione del progetto esecutivo a all’appalto dei lavori.

4.4 Interventi di rifunzionalizzazione degli alloggi di risulta. Anche nel triennio 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. In attuazione del programma per il reinvestimento dei fondi derivanti dal piano di vendita ex Legge n. 560/93 incamerati al 31.12.2023 (approvato con D.C.R. n. 489 del 08.05.2025, per un importo di € 1.149.935,30), si prevede di procedere alla rifunzionalizzazione degli alloggi da assegnare, a seguito della verifica dei requisiti da parte delle Commissioni Provinciali per l'Assegnazione degli Alloggi.

5. Programmi costruttivi

L'Azienda ha in corso diversi programmi costruttivi, oggetto di differenti fonti di finanziamento, distribuiti sul territorio provinciale. Nel triennio 2026-2028 gli interventi costruttivi, di manutenzione e recupero sono ricompresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2026-2028 e nel relativo elenco annuale, di cui all'art. 37 del D.Lgs. n. 36/2023, allegati al bilancio di previsione, e trovano copertura, in via prevalente, sui fondi rivenienti dal reinvestimento dei proventi ex Legge n. 560/93, sui fondi regionali/nazionali (PO-FESR/POC, Legge n. 80/2014) e, per gli interventi di edilizia agevolata, in parte in autofinanziamento aziendale.

Comune di Melfi. Sono programmati e finanziati due interventi, ciascuno relativo a n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata; l'avvio dei lavori è subordinato alla firma della convenzione per il ripristino del diritto di superficie a favore dell'ATER.

Comune di Maratea. L'intervento è partito, pur tra difficoltà operative, ed è in corso di esecuzione; l'ultimazione dei lavori è prevista entro la fine dell'anno.

Comune di Potenza – località Malvaccaro / Macchia Giocoli. Si segnala un'attività costruttiva non ordinaria relativa alla realizzazione di n. 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata, finanziata in parte con contributo regionale (da circa € 8.000,00 a circa € 25.000,00 ad alloggio in funzione dei redditi degli acquirenti) 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 10.09.2015»; espletate le attività conseguenti (redazione dello stato di consistenza dei lavori eseguiti, progetto di completamento, procedure di affidamento per il tramite della SUA-RB), 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. L'ultimazione è prevista entro il primo trimestre dell'anno 2026.

6. 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 e 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.

Il Bilancio di Previsione 2026-2028, che si sottopone all'approvazione, è redatto nel rispetto di tutti i principi contabili di cui al D.Lgs. n. 118/2011, certifica il pareggio finanziario complessivo e assicura gli equilibri di parte corrente e di parte capitale, garantendo la copertura delle spese di funzionamento e il finanziamento degli investimenti sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

L'AMMINISTRATORE UNICO

Geom. Nicola Pietro SALVIA



Nicola Pietro Salvia
02.10.2026 11:26:56
GMT+01:00