

A.T.E.R.
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI POTENZA
Via Manhes,33 - Potenza

Verbale n. 9

L'anno 2014, il giorno 27 del mese di ottobre, previa convocazione dell'Amministratore Unico del 20.10.2014, prot. n. 14330, si è riunito il Comitato Provinciale di Indirizzo alle ore 10,30 per discutere il seguente o.d.g.:

- Bilancio di previsione 2015 e pluriennale 2015-2017;
- Varie ed eventuali.

Sono presenti:

Domenico	ESPOSITO	Amministratore Unico Ater Potenza	Presidente
Donato	GRUOSSO	Rappresentante Regione Basilicata	Componente
Carmine	VETERE	Rappresentante Regione Basilicata	Componente
Giovanni	BARBUZZI	Rappresentante Regione Basilicata	Componente
Giovanni	LETTIERI	Rappresentante ANCI	Componente
Vito	D'ADAMO	Rappresentante ANCI	Componente
Domenico	PACE	Rappresentante UNIAT	Componente
Pietro	METASTASIO	Rappresentante SICET	Componente

Risultano assenti:

Domenico	CIRIGLIANO	Rappresentante ANCI	Componente
Giorgia	BRIENZA	Rappresentante SUNIA	Componente

Sono altresì presenti:

Michele	BILANCIA	Direttore Ater Potenza
Vincenzo	PIGNATELLI	Dirigente Ater U.D. "Gestione Patrimonio e Risorse"

L'Amministratore Unico, Domenico Esposito, dopo il saluto e i preliminari di rito dichiara insediato il nuovo Comitato di Indirizzo e procede alla presentazione sia dei componenti che dei dirigenti dell'Azienda nelle persone del Direttore, arch. Michele Bilancia, e dell'avv. Vincenzo Pignatelli.

Introduce i lavori e, preliminarmente, informa i presenti che la "mission" dell'Azienda è improntata, secondo quanto previsto dalla legge n. 29/96, istitutiva dell'ATER, sull'attività costruttiva relativa all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata e sull'attività gestionale che riguarda un patrimonio di circa 6000 alloggi e circa 1000 locali diversi dall'uso abitativo destinati ad attività commerciali, artigianali, professionali, depositi etc. Evidenzia che, dai proventi derivanti dai canoni di locazione di detto patrimonio e dagli introiti delle spese tecniche per gli interventi costruttivi, la struttura aziendale trae il proprio sostentamento, unitamente alle risorse necessarie da destinarsi alla manutenzione degli immobili.

L'Amministratore, in merito al documento contabile in esame, fa presente che la permanente carenza strutturale di finanziamenti pubblici statali per l'edilizia sovvenzionata e dell'attuale momento di criticità economica e finanziaria, che investe il settore dell'edilizia residenziale pubblica, determina la difficoltà di

esercitare la “mission” istituzionale, orientata alla realizzazione di alloggi per i ceti meno abbienti. Evidenza che il Bilancio di Previsione 2015 è stato improntato principalmente su una previsione di entrate correnti relative quasi elusivamente dai canoni di locazione per circa 7.000.000,00 di euro e dalle restanti esigue spese generali.

L'Amministratore, continuando, sottolinea che tale riduzione delle già scarse risorse disponibili è stata determinata, in particolar modo, da due circostanze nel frattempo intervenute che hanno riguardato la disdetta da parte dell'INPS della locazione del fabbricato ex Giunta Regionale che comporterà, da febbraio 2015, il mancato introito di canoni di locazione per circa 450.000,00 annui e l'applicazione della TASI, la nuova tassa sugli immobili di proprietà che comporterà uscite per ulteriori oneri fiscali per circa € 420.000,00.

In merito alla tassazione, l'Amministratore ribadisce che le imposte e tasse incidono in maniera rilevante ed hanno un notevole peso in termini di esborsi sui bilanci, drenando risorse che potrebbero essere destinate alla manutenzione o al miglioramento della qualità dei servizi che complessivamente vengono erogati all'utenza.

In tal senso si farà promotore, nel prossimo futuro, di iniziative in cui si inviteranno i Comuni a riconoscere il ruolo sociale svolto dall'ATER e a voler esonerare (caso TASI) o stabilire apposite aliquote “agevolate” per gli alloggi di erp, tenuto conto che, in mancanza, tali risorse dovranno necessariamente essere sottratte alle attività istituzionali ed in particolare alla manutenzione degli alloggi.

Evidenza, altresì, che anche la previsione degli introiti per canoni di locazione è fortemente condizionata da una crescente morosità che diventa sempre più difficile da contrastare ed arginare. Tale annosa problematica, allo stato, assurge ad un vero e proprio problema sociale, in quanto, la crisi socio-finanziaria, già evidenziata precedentemente, determina sempre più situazioni di disagio economico da parte degli utenti di erp che causano non poche difficoltà nel pagamento dei canoni nonostante quest'ultimi si attestino mediamente intorno agli 80,00 euro (circa € 20,000 per le fasce più deboli ed € 180,00 per quelle più alte).

Dal documento contabile si registra che, allo stato, la morosità storica si attesta intorno ai 21.000.000,00 di euro e tale somma tende annualmente ad incrementarsi per circa 1.000.000,00/1.500.000,00 di euro per cui l'Amministratore ritiene necessaria una riflessione più attenta e lo studio del fenomeno per nuove e diverse modalità di intervento tenuto conto che, le attuali attività messe in campo dall'Azienda, (affidamento alla società Equitalia, rateizzazione e/o abbattimento di parte della morosità etc.), non ha sortito gli obiettivi e gli scopi auspicati.

Il componente Barbuzzi propone di aggredire gli utenti morosi che ricadono nelle fasce alte in quanto titolari di redditi alti, segnalando che spesso la gran parte delle Amministrazioni Comunali, soprattutto nei casi in cui bisogna emettere i decreti di decadenza per morosità, o per conduzioni irregolari di alloggi, ovvero aggiornare le graduatorie o segnalare tempestivamente eventuali occupazioni abusive, sono inadempienti e spesso cristallizzano le situazioni di illegalità. Nel contempo propone una modifica legislativa per dare più poteri all'ATER per potersi sostituire in caso di inadempienza dell'organo competente, ovvero al Comune, per uno snellimento dei procedimenti amministrativi previsti per tali situazioni.

Il sig. Lettieri, sindaco del comune di Picerno, informa i presenti che nel proprio comune ha già avviato una serie di accertamenti in tal senso, per cui concorda con quanto proposto pur ritenendo comunque necessario ed opportuno fare una valutazione preventiva caso per caso delle situazioni tendenti ad accertare l'effettivo disagio dei nuclei familiari.

Sul tema, l'Amministratore, nelle linee generali, ritiene che dall'analisi del dato contabile della morosità, fermo restando una particolare attenzione ai nuclei familiari disagiati e per i quali si intende coinvolgere efficacemente le amministrazioni comunali attraverso i servizi sociali, emerga la opportunità di intraprendere in tempi brevi, anche attraverso convenzioni con società di recupero crediti o professionisti a tal uopo incaricati e i cui compensi saranno determinati sul riscosso, un'attività ferma e diretta ad aggredire in via prioritaria i morosi detentori di locali commerciali, professionali etc., i morosi di quote di ammortamento per gli alloggi ceduti a riscatto con pagamento rateale, gli assegnatari morosi che ricadono nelle fasce reddituali più alte. Ribadisce, tra l'altro, che dal recupero di tale somme dipende anche una eventuale programmazione della manutenzione ordinaria degli immobili.

In merito alla questione delle occupazioni abusive o dei fenomeni di illegalità l'A.U. ribadisce la ferma volontà dell'Azienda di mettere ordine in tale settore e ridurre fenomeni e tensioni sociali particolarmente rilevanti in atto, in quanto lesivi di una legittima aspirazione da parte degli assegnatari utilmente collocati nelle graduatorie definitive redatte dalle Commissioni Comunali e Provinciali a seguito di bandi indetti dai Comuni.

L'Amministratore mette al corrente, altresì, i presenti, a titolo puramente informativo, che l'attuale precaria situazione economica dell'ATER, che comunque è un'Azienda al passo coi tempi e che negli ha saputo utilizzare bene le risorse che le sono state messe a disposizione, è stata determinata dall'utilizzo negli ultimi anni di considerevoli somme per far fronte alla vicenda giudiziaria relativa ai 123 alloggi di Melfi loc. Valleverde e per la mancata riconversione dell'immobile ex Consiglio Regionale nella Casa dello Studente con la conseguente trasformazione dello stesso in abitazioni di erp.

Rispetto all'attività costruttiva, l'Amministratore fa presente che allo stato l'unica fonte a cui attingere risorse per una eventuale programmazione di interventi costruttivi è rappresentata dalla vendita degli alloggi di erp, ai sensi della legge 560/93, attraverso un piano di vendita che viene approvato dalla Regione ed i cui proventi sono destinati a nuovi interventi costruttivi o di manutenzione straordinaria per cui nel Bilancio in esame sono stati previsti interventi in linea con le risorse disponibili.

A questo punto interviene il sig. Lettieri, chiedendo se l'ATER ha un monitoraggio dei contenziosi e se in Bilancio sono previste somme a tal titolo in quanto il Comune di Picerno è interessato, allo stato, da una sentenza di 1° grado e per la quale si avvicina un giudizio definitivo che lo vede soccombere, per una vicenda di esproprio di terreni destinati all'erp, con presumibile pagamento ai proprietari di ingenti somme in solido con l'ATER.

Il Direttore, prendendo la parola, chiarisce che vertenze giudiziarie relative agli espropri rappresentano una fattispecie abbastanza complessa del contenzioso che più in generale interessa l'Azienda.

Nel caso specifico di Picerno, pur in presenza di una delega all'esproprio da parte dell'ATER, in cui la sentenza sembra condannare il Comune, il Direttore chiarisce che, ove ci fossero degli oneri da pagare e

la condanna fosse solidale, bisogna verificare la ripartizione delle responsabilità e del danno, in quanto se pur vero che ci sono state delle inadempienze queste sono carico sia del Comune che dell'ATER .

In ogni caso un eventuale condanna che vedesse soccombere il Comune e dovendo questi trasferire le aree all'ATER con diritto di superficie è chiaro che, al netto di somme già anticipate, l'Azienda dovrà corrispondere un quantum al Comune valutando le modalità di ripartizione degli oneri.

In merito alle vertenze che complessivamente interessano l'Azienda fa presente che l'ATER e' dotata di una propria struttura di avvocatura interna che cura l'intero contenzioso salvo casi di particolare complessità e specificità per i quali si fa riferimento a professionisti esterni di comprovata esperienza e capacità.

I sig.ri Barbuzzi e Lettieri a questo punto, in merito ai nuovi interventi costruttivi, propongono che eventuali nuovi investimenti per l'edilizia residenziale pubblica, anche attraverso dei progetti "pilota" in sinergia con la Regione, vengano destinati al recupero dei centri storici, che risultano sempre più abbandonati e disabitati per una loro riqualificazione in termini di vivibilità , evitando così di occupare ulteriore territorio con conseguente aggravio di spesa per le Amministrazioni per urbanizzazioni e servizi connessi.

L'Amministratore, pur concordando con la proposta, sottolinea che spesso risulta difficile intervenire nei centri storici, rischiando una parcellizzazione degli interventi, data la difficoltà di individuare comparti omogenei ed immobili adeguabili con risorse sostenibili.

Il Direttore, nello specifico, fa presente che l'ATER è un'Azienda che gestisce immobili garantendo una economicità della gestione per la quale è soggetta ad una serie di condizionamenti che, per un eventuale intervento in un centro storico, dovrà assicurare una soglia minima di alloggi da recuperare che consenta di operare secondo dei criteri economici ed urbanistici, in linea con i parametri previsti per l'edilizia residenziale pubblica.

L'Amministratore evidenzia, altresì, che sul tema del recupero dei centri storici si è aperto da anni un nutrito e interessante dibattito, ma occorre a suo avviso, secondo azioni mirate, finalizzare gli interventi alla rivitalizzazione di quei centri dove sussistono le migliori condizioni per il reinsediamento abitativo ed una apprezzabile richiesta di alloggi. Occorre creare, pertanto, delle occasioni di confronto con le Amministrazioni Comunali in modo che là dove emergano proposte interessanti che tengano conto di quanto innanzi esposto possono essere intraprese iniziative in tal senso.

Interviene il componente Pace che sottolinea, da una lettura della relazione dell'A.U che accompagna il Bilancio in esame, lo sforzo dell'Azienda nel far quadrare i conti e nello stesso tempo di assicurare il carattere sociale proprio dell'azione dell'ATER. Ribadisce il peso che graverà sicuramente nel 2015 sulle attività aziendali in relazione agli eventi straordinari rappresentati dall'A.U. circa il mancato introito dei canoni per il fabbricato locato all'INPS e per l'applicazione della TASI . A questo punto il sig. Pace ritiene indispensabile e necessario, per riequilibrare la carenza di risorse, mettere in campo tutte le azioni nei confronti della Regione per una revisione dei canoni di locazione per gli immobili di erp in quanto ormai fermi al 2006 e che evidenziano un notevole "gap" rispetto ai canoni di mercato. In caso contrario, trattandosi di una questione estremamente delicata, occorre che la Regione contribuisca con appositi finanziamenti per la manutenzione straordinaria degli immobili che, in mancanza, sarebbe impossibile da eseguire.

Rispetto al piano di cui alla legge n. 560/93 il sig. Pace segnala alcune criticità, soprattutto per alcuni fabbricati costruiti negli anni 70, come nel caso di Avigliano inseriti già da tempo nel piano di alienazione, che impediscono il prosieguo delle procedure di vendita in quanto non sono state stipulate le convenzioni con i Comuni per problematiche di tipo espropriativo. Auspica quindi una risoluzione a monte delle questioni perché questo porterebbe sicuramente ad un incremento sostanziale delle vendite.

In merito alla possibilità di annullare parte della morosità prevista dalla legge regionale, il sig. Pace chiede informazione sullo stato di utilizzazione della norma da parte degli utenti morosi.

Il Dirigente avv. Pignatelli informa che ad oggi si è pervenuti alla formalizzazione di una sola transazione, in quanto pur avendo dato la possibilità di annullare fino al 40% della morosità accertata al 31.12.2012 e rateizzare, in base alla fascia di appartenenza, la restante somma in un periodo verosimilmente molto lungo previo versamento di un acconto del 30% di detta somma, si registra l'impossibilità delle persone, data la difficile e particolare situazione economica e sociale in atto, a versare quanto previsto dalla norma.

L'Amministratore, a questo proposito, avendo registrato una scarsa conoscenza della legge da parte degli utenti, intende attivare una azione divulgativa della norma anche attraverso i media e le Amministrazioni Comunali, per informare gli assegnatari ed incentivarli, per quanto possibile, ad utilizzarla anche se ritiene che la questione, almeno in questo momento storico, non sia risolutiva o migliorativa del problema morosità.

Il sig. Metastasio, intervenendo sul tema, anche in qualità di inquilino di alloggio ATER, ritiene che in ogni caso l'attività di Equitalia, azienda a cui l'ATER ha affidato la riscossione dei canoni, accompagnata dalla scelta dell'Azienda di intestarsi le utenze relative ai servizi, ha consentito di incentivare il pagamento del canone e delle utenze (gas, luce, acqua anche in modo rateale).

In merito alla questione delle occupazioni abusive, il sig. Metastasio ritiene necessario apportare modifiche alla legge regionale per renderla più incisiva e snella nelle procedure; propone, altresì, per ridurre il fenomeno, di accelerare quanto più possibile gli adempimenti per la consegna degli alloggi soprattutto in presenza di una graduatoria definitiva valida in quanto spesso, soprattutto per ritardi da parte delle Amministrazioni Comunali, gli alloggi vengono esposti a possibili occupazioni.

Il sig. Metastasio chiede in conclusione se siano previsti nuovi programmi di e.r.p. nella zona di Bucaleto della città di Potenza, oltre a quelli già realizzati e consegnati e/o da consegnare nel prossimo futuro.

Al riguardo il Direttore riferisce che, allo stato, non ci sono previsioni di programmi in tale zona avendo realizzato quanto previsto nel 1° stralcio del PRU di Bucaleto. Il Direttore continuando informa che nel recente passato l'Azienda ha proposto al Comune di destinare nell'ambito del "Piano Nazionale delle Città" le risorse necessarie per un intervento nella zona, occupata allo stato da n.34 prefabbricati che dovrebbero essere liberati e demoliti a seguito dell'assegnazione di altrettanti alloggi agli attuali occupanti degli immobili nell'ambito del bando dei 100 alloggi. Rappresenta, quindi, l'opportunità di verificare se il Comune vorrà privilegiare l'ATER o destinare i finanziamenti previsti alla LegaCoop con la quale ha stipulato apposito accordo.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva sulla città di Potenza, il Direttore evidenzia che sono previsti due programmi di intervento di cui uno di edilizia agevolata per 65 alloggi e per il quale si prevede l'avvio nel 1° trimestre 2015 ed un programma di edilizia sovvenzionata per 56 alloggi nel comparto 1 di "Macchia Giocoli" di cui se ne prevede la realizzazione di un 1° stralcio per 36 alloggi.

L'Amministratore, concludendo, sottolinea come allo stato la gestione delle problematiche connesse all'erp risulti complessa ed articolata e necessita sicuramente di una riforma complessiva che assicuri all'ATER i necessari strumenti legislativi e finanziari per ben operare.

In tal senso intende predisporre una piattaforma da discutere con la Regione per una proposta di modifica della legge regionale n. 24/97 relativamente ad una serie di questioni anche emerse nella presente seduta (revisione canoni di locazione, costi tecnici di costruzione, tassazione, etc.) da condividere anche con il tavolo di questo Comitato con il quale si augura una proficua collaborazione.

L'Amministratore assicura i presenti che l'ATER di Potenza, pur nella limitatezza delle risorse di cui dispone, cercherà di assolvere con efficacia il proprio ruolo istituzionale proponendo una gestione oltremodo oculata, sostenibile e di grande rigore con realistici obiettivi, senza tuttavia mai dimenticare la propria missione sociale che è chiamata a svolgere, in applicazione della legge istitutiva.

Terminati gli interventi il Comitato, all'unanimità dei presenti, esprime parere favorevole sul Bilancio di Previsione 2015 e triennale 2015-2017.

Alle ore 12,30 non avendo null'altro da aggiungere la seduta viene sciolta.

Del che si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue:

Il Presidente

Il Comitato

F.to Domenico ESPOSITO

Donato GRUOSSO

F.to Donato Gruosso

Carmine VETERE

F.to Carmine Vetere

Giovanni BARBUZZI

F.to Giovanni Barbuzzì

Giovanni LETTIERI

F.to Giovanni Lettieri

Vito D'ADAMO

F.to Vito D' Adamo

Domenico PACE

F.to Domenico Pace

Pietro METASTASIO

F.to Pietro Metastasio