

**BILANCIO CONSUNTIVO 2017**  
**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO**

## **Premessa**

Viviamo un'epoca di grandi e profondi cambiamenti che hanno segnato fortemente gli usi e i costumi; non sempre, purtroppo, questi cambiamenti hanno portato a dare risposte ai tanti bisogni, a stringere la forbice tra benessere e povertà.

I bilanci familiari sono meno sicuri, la precarietà, soprattutto dei giovani, sta diventando un elemento strutturale. La crisi che ha investito l'economia mondiale, sta lasciando segni pesanti anche sulla nostra realtà, con l'aumento della presenza di residenti extracomunitari, l'aumento consistente di soggetti che a vario titolo sono dentro la cosiddetta area del disagio sociale.

I fenomeni che ho citato hanno avuto un fortissimo impatto con il problema casa, per chi vive una situazione di difficoltà.

Gli affitti liberi nel nostro Paese hanno subito negli ultimi anni impennate economiche considerevoli.

Il problema casa entra a pieno titolo nel piano per il rilancio della nostra economia e svolge una funzione decisiva nel sistema dello stato sociale. L'obiettivo è di poter disporre di un numero adeguato di case con affitti calmierati, che possano dare un contributo alla crescita della collettività in un sistema di moderno welfare state.

Per affrontare questi nodi ci vogliono politiche e risorse consistenti.

Nella relazione sull'attività svolta dalla "Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie", approvata dalla Commissione nella seduta del 14 dicembre 2017 ed inviata alla Presidenza della Camera dei Deputati il 05.02.2018 si legge testualmente (pagg. 103 e ss.) che *"Il numero di alloggi necessari a soddisfare la domanda abitativa non dipende in maniera esclusiva dal movimento demografico, ma sempre più dai cambiamenti endogeni delle strutture familiari: la formazione di famiglie monoparentali, l'aumento della longevità e i normali processi di autonomia abitativa dei giovani fanno sì che la famiglia tradizionale non sia più l'unità sociale predominante. Oltre a ciò dobbiamo considerare l'aumento dei flussi migratori, l'invecchiamento della popolazione e la precarietà lavorativa, tutti fenomeni che portano a livello di vera e propria emergenza la necessità di accedere al bene casa..... Sulla base di elaborazioni svolte da Nomisma per Federcasa, è stato calcolato che 1,7 milioni di famiglie in locazione versano oggi in una condizione di disagio abitativo (incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%) e conseguentemente corrono un concreto rischio di scivolamento verso forme di morosità e di possibile marginalizzazione sociale. Sono prevalentemente cittadini italiani (67%), distribuiti sul territorio nazionale in maniera omogenea, e, se non vi sono dubbi che il fenomeno risulti più accentuato nei grandi centri, dall'analisi non sembrano emergere ambiti territoriali esenti, con una diffusione che interessa anche capoluoghi di medie dimensioni e centri minori.*

*Per rispondere a tale fabbisogno la dotazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (case di proprietà comunale o delle agenzie regionali) si conferma del tutto insufficiente, consentendo di salvaguardare appena poco più di 700 mila nuclei familiari, vale a dire un terzo di quelli che attualmente versano in una situazione problematica".*

La suddetta relazione evidenzia, peraltro, i seguenti punti di criticità:

- a) il disimpegno per le politiche abitative a seguito dell'interruzione del prelievo ex Gescal e del trasferimento di compiti e funzioni amministrative alle regioni senza alcun impegno nella previsione di accantonamento nel bilancio statale di un fondo per l'ERP;
- b) la indispensabilità di confermare l'intervento pubblico a favore dell'ERP per rispondere alle aspettative di ampie fasce della popolazione;
- c) le illogiche differenziazioni nelle legislazioni regionali in materia di gestione e assegnazione degli alloggi pubblici favorite da una politica nazionale che non ha promosso la costituzione di un quadro di riferimento generale;
- d) l'incompatibilità tra la funzione di sostegno alle fasce deboli della popolazione e le aspettative di bilanci virtuosi degli Enti gestori;
- e) la presenza di fenomeni di illegalità (occupazioni abusive e morosità), caratterizzati da profonde specificità territoriali, che condizionano negativamente la possibilità di una conduzione economicamente virtuosa del patrimonio;
- f) l'erosione del patrimonio ERP dovuta al processo di dismissione che ha determinato la perdita di oltre il 22% del patrimonio residenziale pubblico;
- g) un fabbisogno abitativo in decisa crescita a fronte della progressiva riduzione dell'offerta di alloggi ERP dovuta alla drastica riduzione dei finanziamenti e al processo di cessione;
- h) l'esigenza di una maggiore programmazione a livello regionale degli interventi nel medio e lungo termine, in modo da effettuare piani di recupero più efficaci e di respiro pluriennale.

In relazione ai nodi critici evidenziati, la Relazione individua alcune soluzioni per rendere più efficaci le politiche abitative. In particolare:

- ❖ procedere alla definizione di un'indispensabile strategia nazionale per la rigenerazione urbana e la casa da affidare ad un dipartimento o agenzia nazionale che in cooperazione con le regioni sia un unico riferimento per gli enti pubblici e per gli operatori;
- ❖ opportunità di indicare incentivi specifici nei programmi di riqualificazione urbana a favore dell'edilizia residenziale pubblica;
- ❖ prevedere garanzie di finanziamenti per l'edilizia residenziale pubblica che risultino costanti nel tempo, anche se di entità contenuta, in modo da assicurare una adeguata manutenzione del patrimonio e di incrementarlo nelle città metropolitane e nei comuni dove più forte è il disagio abitativo;
- ❖ nell'ambito di una ridefinizione delle competenze tra Stato, regioni e comuni, predisporre una legge quadro su compiti e funzioni delle Aziende Casa al fine di uniformare la configurazione e stabilire criteri omogenei per l'intero territorio nazionale circa i canoni minimi, il reddito massimo di permanenza, il monitoraggio relativo ai requisiti degli assegnatari;
- ❖ mettere in campo azioni di contrasto al fenomeno delle occupazioni illegali degli alloggi pubblici anche attraverso nuove procedure tra enti locali, tribunale e forze dell'ordine.

E' all'interno del delineato quadro che deve essere collocata e valutata l'attività dell'Azienda che ha cercato, di porre in essere azioni continue di miglioramento per rispondere sempre in modo più efficace ai bisogni dei cittadini.

È un percorso di dialogo e partecipazione attraverso il quale tutti, anche i “non addetti ai lavori”, possono confrontare le dichiarazioni di intenti con gli obiettivi raggiunti da una azienda in grado di confrontarsi con il mercato, ma senza perdere la sua missione sociale.

I dati riportati nel Consuntivo sono di tutto rispetto, ciò sta a indicare una mole di lavoro consistente.

Un lavoro per tanti aspetti complesso ed articolato nella gestione, che va dalle normative regionali, ai Regolamenti dei vari Comuni, alla risoluzione delle problematiche giuridiche e sociali; un impegno concreto e costante profuso quotidianamente per una utenza che sfiora le 19.000 persone nella Provincia.

Nell'anno 2017 si è proseguito lungo il solco già tracciato negli esercizi precedenti e la valutazione dei risultati di bilancio ad essa riferiti è di particolare rilevanza per il programma di lavoro che ci siamo proposti.

In linea generale ritengo di poter serenamente affermare che i risultati conseguiti siano mediamente soddisfacenti, sul piano dei numeri e dell'attività svolta.

Anche quest'anno siamo costretti a rilevare che circa il 14% delle spese correnti è costituito da imposte e tasse, ribadendo ancora una volta come solo una maggiore attenzione del legislatore regionale potrebbe permettere di aumentare le risorse disponibili per recuperi e ristrutturazioni, visto che il canone di locazione medio percepito dall'Ater di Potenza è pari a circa € 74 al mese per alloggio.

Le linee programmatiche delineate nel bilancio di previsione 2017 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; è stato ultimato l'intervento costruttivo di 14 alloggi in Atella.

E' stato formalmente completato l'intervento relativo a n. 24 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata in località Macchia Romana del comune di Potenza, con sottoscrizione dei relativi contratti di trasferimento della proprietà.

Sono stati consegnati i lavori per la realizzazione di n. 64 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata in località Macchia Giocoli del Comune di Potenza.

### **2. Manutenzione**

Nell'esercizio 2017 sono stati eseguiti interventi di manutenzione di pronto intervento (urgenza e somma urgenza) riguardanti singoli alloggi, nonché sostenuti oneri per interventi su condomini misti, per un importo complessivo di € 417.632,65. Il costo ha impegnato circa il 5,33% del monte canoni lordo.

Le risorse impegnate risultano essere inferiori a quelle del precedente esercizio in quanto si è dato corso, con l'intervento della SUA-RB, al nuovo appalto per zone relativo alla individuazione delle ditte manutentive la cui procedura si è conclusa soltanto all'inizio del corrente anno 2018.

### **3. Consistenza patrimoniale**

Al 31.12 2017, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi a ruolo risultano essere 5.552.

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, n. 35 alloggi (26 dell'Azienda e 9 dei comuni, ex Demanio), oltre a n. 10 locali, con un introito complessivo, comprensivo delle quote annuali (alloggi ceduti a rate), del diritto di prelazione, degli interessi, nonché del prezzo di cessione degli alloggi ex legge n. 23/78, di € 1.675.888,00;

- sono stati consegnati agli aventi titolo e messi a ruolo n. 42 alloggi di risulta.

#### **4. Aspetti economici e finanziari**

##### **4.1 Il risultato della gestione finanziaria**

Nell'esercizio si rileva un avanzo di amministrazione di € 13.839.294,05. 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 € 3.803.505,65.

##### **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	€ 2.413.718,28
Riscossioni	€ 2.438.002,01
Pagamenti	€ 4.423.203,43
Differenza al 31.12.2017	€ 428.516,86

### 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	€ 2.413.718,28
Riscossioni	€ 14.040.886,93
Pagamenti	€ 13.659.523,52
Fondo di cassa al 31.12.2016	€ 2.795.080,69

### 4.1.4 Conto Economico

La situazione economica dell'esercizio presenta un avanzo di euro 1.477.607,09.

Si evidenzia che, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta un eccedenza di € 3.803.505,65.

## 5. Riduzione delle spese

La spesa per il personale, per l'anno 2017, è risultata pari ad € 2.140.190,61, comprensiva della quota TFR; si è quindi ridotta di circa il 5% rispetto a quella rilevata nell'esercizio precedente pari ad € 2.235.972,02.

Il personale in servizio è sicuramente insufficiente, come numero, a fronteggiare le numerose problematiche che rinvengono dalla normale attività dell'Azienda.

## 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 € 1.037.222,57, così distinti (per le causali di maggiore interesse): IRAP € 305.150,00; IRES € 391.634,00; IMU € 182.836,00; TASI € 13.349,00; IVA indetraibile € 68.184,00; TARI € 18.250,00.

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 é 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, aprile 2018

L'amministratore Unico  
F.to Domenico Esposito