



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO DI PREVISIONE 2023

BILANCIO DI PREVISIONE 2023

INDICE

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO.....	3
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA.....	15
A - L'ATTIVITA' COSTRUTTIVA.....	16
B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....	16
• CANONI DI LOCAZIONE.....	16
• LA MOROSITA'	18
• LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI.....	18
• LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....	19
• LA CONSISTENZA PATRIMONIALE.....	20
C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA.....	20
• IL PERSONALE E LA STRUTTURA	20
• LA GESTIONE SPECIALE	21
D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	22
E - IL BILANCIO DI PREVISIONE.....	23
• PARTITE DI GIRO.....	25
• IL PREVENTIVO ECONOMICO	25
• AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO	26
F - IL BILANCIO PLURIENNALE.....	27

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023

Le problematiche sociali, le riflessioni culturali e le esperienze concrete di questi ultimi anni dimostrano, con crescente ed evidente chiarezza, come il tema dell'abitare sia diventato un nodo cruciale per la qualità della vita e per l'organizzazione della società, ben al di là della tradizionale e pur importante funzione che in passato era riservato alle politiche della casa.

Infatti, non si tratta più soltanto di dare una risposta al diritto – fondamentale e ancora non garantito per tutti – di avere un alloggio dignitoso. Si tratta di rispondere a grandi e complessi cambiamenti, indotti dalla globalizzazione, dai flussi migratori, dall'integrazione europea, dalla convivenza multietnica, così come dall'evoluzione demografica, dall'aumento delle famiglie mononucleari e delle aspettative di vita, e ancora dalla precarietà del lavoro, dalla mobilità dei lavoratori e dalla difficoltà obiettiva, cioè legata all'incertezza di lavoro e di reddito, che hanno molti giovani a rendersi indipendenti rispetto alla famiglia di origine.

Il costo elevato del bene casa - per i canoni di affitto e per le bollette delle utenze - ha un impatto troppo pesante, e a volte insostenibile, su fasce di cittadini che non sono più soltanto quelle a basso reddito, ma anche quelle del ceto medio. La conseguenza per molte famiglie è una crescita dell'indebitamento, con conseguente scivolamento nella soglia di povertà.

Tale situazione propone ulteriormente l'esigenza di programmare e realizzare politiche abitative pubbliche che aggrediscano e diminuiscano questi costi: ad esempio sviluppando l'offerta di alloggi a canone calmierato (cioè inferiore di almeno il 30% ai canoni imposti dal mercato privato) e applicando misure rivolte al risparmio energetico.

In questo modo, non solo si potrebbe rispondere ad una reale esigenza sociale, ma sarebbe anche possibile raffreddare le dinamiche speculative del mercato privato. Mercato che, contrariamente a quanto alcuni pensavano, non ha risolto e non risolverà quel genere di problemi. Così come non li risolve nemmeno la pur larga diffusione della casa in proprietà: da una parte, perché mutui e spese di gestione sono troppo onerosi; dall'altra, perché rimane comunque una quota consistente di popolazione che non è in grado di acquistare la casa. Da qui la necessità di un forte rilancio dell'intervento pubblico – Governo centrale, Regioni, Enti locali - per il reperimento di risorse ed aree per l'ampliamento dell'edilizia sociale e per la realizzazione di un numero consistente di alloggi a canone calmierato.

In tale ottica, l'Azienda in primis e la stessa Regione Basilicata devono necessariamente tener conto della attuale situazione economica e sociale.

Dal 21° “Rapporto sulla povertà”, presentato di recente dalla Caritas, emergono preziose e inquietanti indicazioni. Tre su tutte: **a) la povertà si eredita**, nel senso che **sei poveri su dieci** provengono da famiglie povere; quanto a dire che siamo agli antipodi rispetto a quell'ascensore sociale che dovrebbe essere uno dei comandamenti fondamentali di uno stato di welfare; **b) strettamente collegato, il dato sull'istruzione** che nel 69,7 % dei poveri non supera la licenza media (84,7% al Sud e nelle Isole); **c) il confronto fra numero dei poveri e percettori del reddito di cittadinanza evidenzia che quest'ultimo non intercetta tutti i poveri residenti nel nostro Paese**, con particolare riferimento ai componenti delle famiglie numerose.

Il rapporto conferma non solo che il pagamento di bollette di luce, gas e acqua è diventata la prima emergenza per le famiglie lucane ma che la mobilità sociale è ferma da molti anni, oltre ad esserci sempre più minori in stato di indigenza.

In tale scenario è chiamata ad operare ATER Potenza la quale, pur a fronte della esiguità di risorse, è impegnata nel recupero e nel rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, nella realizzazione di alloggi da destinare anche alla vendita convenzionata, nella innovazione e nella riqualificazione energetica degli edifici, nella ricerca di materiali ecocompatibili, nella promozione dell'uso di risorse rinnovabili, nella applicazione di tecnologie per migliorare il confort abitativo e per ridurre considerevolmente i consumi (quindi sia le spese di gestione, sia l'inquinamento atmosferico).

Come risulta evidente anche da queste rapide considerazioni, abbiamo di fronte – tutti noi che, a vario titolo, ci occupiamo di queste tematiche – un compito impegnativo, complesso, dal cui esito dipende una fetta importante del futuro welfare.

Circa la relazione tecnica a cui si rimanda per la programmazione di specifiche attività previste per il 2023, si impongono alcune necessarie considerazioni.

Il bilancio di previsione rappresenta un momento importante per la vita dell'Ente poiché espone, in sostanza, ciò che vogliamo e possiamo fare nel prossimo anno.

Ciò che vogliamo fare è riqualificare il patrimonio esistente, effettuare nuovi interventi costruttivi, migliorare il rapporto con l'utenza, rendere più efficiente la macchina amministrativa per poter rispondere in linea generale a tutte le esigenze di quella parte della collettività così detta bisognosa.

Ciò che possiamo fare dipenderà in parte dalle scelte del governo nazionale e regionale, soprattutto in tema di imposizione fiscale (ultimo in ordine cronologico il tema dell'IMU) ma anche da quanto saremo bravi a reperire nuove fonti di finanziamento, a renderci autosufficienti.

Auspichiamo fermamente che si possano condividere con la Regione Basilicata strategie di finanziamento per il nostro settore che permettano di guardare al futuro dell'ATER con una certa tranquillità. Il rischio concreto che si corre nel non affrontare subito tale situazione, rinviando soluzioni non più procrastinabili, è quello di compromettere in modo definitivo la solidità dell'Ente, impossibilitato a svolgere al meglio il ruolo istituzionale che gli è proprio.

Nella mia qualità di Amministratore Unico dell'ATER di Potenza, ho provveduto a delineare l'indirizzo Aziendale illustrato nel presente bilancio preventivo 2023, considerando sia i delicati aspetti economico sociali in cui siamo chiamati ad operare ad oggi, che gli aspetti tecnici e funzionali dell'Azienda.

Nel proporre gli interventi in programma per l'anno 2023, in forza dei quali è stato redatto il Bilancio di Previsione 2023, si è tenuto conto dell'attività aziendale dell'ultimo biennio e, quindi, di quelle che sono state le maggiori criticità in ambito gestionale, di cantiere e di manutenzione a salvaguardia del patrimonio aziendale.

In forza di queste analisi emerge che:

1. le richieste di locazione di alloggi d'edilizia residenziale pubblica, negli anni, sono in costante aumento in alcune specifiche realtà territoriali della provincia, anche a causa dell'impovertimento delle categorie sociali, dovute alla particolare criticità economica che oramai da anni sta segnando le dinamiche finanziarie delle famiglie;
2. la particolare debolezza economica, associata alla precarietà che ad oggi contraddistingue il mondo del lavoro, ha incrementato le morosità;
3. l'importante fetta di patrimonio immobiliare abitativo che ad oggi versa in condizioni critiche per lo stato oramai fatiscente in cui versa;
4. il consistente numero di appartamenti "sfitti" che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per essere reinseriti nei piani di assegnazione e la non scontata gestione degli appartamenti in "turn over" annuo.

Vengono di seguito esposte le linee guida sulla scorta delle quali è stato predisposto il Bilancio di Previsione 2023 e quello Pluriennale 2023-2025, nonché evidenziate le azioni programmatiche più significative ed i

dati più rilevanti che caratterizzano il documento contabile, rinviando alla relazione tecnica-amministrativa per tutti gli aspetti di dettaglio.

MODALITA' DELLA PROGRAMAMZIONE

Il processo di programmazione si articola in due macro-fasi:

A) Individuazione obiettivi strategici ed operativi.

L'Amministratore Unico dell'ATER, nell'ambito delle competenze attribuite dalla legge istitutiva ed in coerenza con le politiche definite dalla Regione, approva le linee di indirizzo programmatiche dell'Azienda.

Il Direttore e la Dirigenza traducono la programmazione strategica in programmazione operativa (obiettivi operativi) e gestiscono le risorse per il raggiungimento degli obiettivi assegnati, dando attuazione, per ciascun incarico loro assegnato, agli indirizzi, alle direttive ed ai programmi aziendali, programmando, progettando e organizzando le attività di gestione. Essi operano secondo il piano annuale della performance.

B) Budgeting

Il Budget, quale strumento di pianificazione economica, traduce la programmazione aziendale in risorse economiche necessarie al raggiungimento degli obiettivi attesi.

LINEE PROGRAMMATICHE

ATER Potenza deve svolgere con efficienza il proprio compito istituzionale, che è quello di "ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato".

Con questa premessa, le linee programmatiche consentono quindi di dare particolare rilevanza a tre aspetti:

- migliorare l'immagine dell'Azienda sul territorio, garantendo trasparenza e un'adeguata comunicazione per incrementare il livello di fiducia, legata ad una riconosciuta affidabilità e professionalità;
- migliorare il livello di soddisfazione della nostra utenza;
- ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili, valorizzare il patrimonio, sviluppare attività diversificate.

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI

Si prevede che il monte canoni relativo agli alloggi gestiti dall'Azienda (principale fonte di entrata) subirà una diminuzione di circa 0.80 %, rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, per effetto di rettifiche apportate agli aggiornamenti reddituali e alle perdite dovute alle cessioni di immobili (60), ai sensi della legge n. 560/93.

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, in continuità con le pregresse strategie degli anni precedenti, l'Azienda nello scorso esercizio ha sottoscritto una formale convenzione con l'Agenzia Delle Entrate alla quale è stata affidata la riscossione volontaria e coattiva dei canoni di locazione, quote accessorie e quote di ammortamento.

Nel prossimo esercizio finanziario si prevede di portare a regime il suddetto rapporto, dopo un'attenta e scrupolosa analisi delle varie tipologie di morosità.

Le risorse che si prevede in tal modo di recuperare costituiranno la fonte di un cospicuo impegno finanziario destinato alla manutenzione straordinaria degli immobili e, in ultima analisi, un doveroso e non rimandabile atto di giustizia sociale.

IL PERSONALE

Con delibera n. 38, adottata dall'Amministratore Unico p.t. in data 23 giugno 2022, come successivamente modificata con delibera n. 42 del 13 luglio 2022, approvata con delibera di Giunta Regionale n. 4787 del 27.07.2022, in applicazione degli artt. 17 e 18 della Legge Regionale n. 11/2006, è stata effettuata la programmazione triennale del personale.

In proposito si segnala che il personale attualmente in servizio è di soli 41 dipendenti.

Nel prossimo esercizio si rende necessaria effettuare una nuova programmazione per l'assunzione di personale, in considerazione della circostanza che nel prossimo triennio si determineranno ulteriori cessazioni dal servizio.

In presenza di tale situazione risulta evidente come l'attività erogativa dei servizi all'utenza, così come quella di staff, risulti fortemente compromessa per una oggettiva carenza di personale alla quale non può ragionevolmente surrogarsi con la sola disponibilità e l'impegno del personale direttamente interessato ai processi di gestione del patrimonio, delle risorse finanziarie ed umane.

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:

1) Interventi cosiddetti di “Manutenzione a rottura”, finanziati con fondi ordinari dell’Azienda rinvenienti dai canoni di locazione.

Trattasi del servizio reso agli utenti, a mezzo del numero verde gratuito, 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 2023.

2) Interventi di manutenzione straordinaria, finanziati a valere sui fondi di cui alla Legge n. 560/93.

Con delibera del Consiglio Regionale n. 608 del 19.04.2017 è stato approvato il programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, incamerati a tutto il 31 dicembre 2015, dell'importo complessivo di € 10.000.000,00.

A valere su tali importi, con atto dell'Amministratore Unico p.t. n. 12 del 13 marzo 2018, è stato deliberato, tra l'altro, di destinare la cifra di € 1.400.000,00 per interventi di manutenzione straordinaria

occorrenti su fabbricati di proprietà, l'importo di € 800.000,00 per interventi di manutenzione straordinaria occorrenti su fabbricati a proprietà mista, l'importo di € 300.000,00 per i lavori di adeguamento degli impianti tecnologici alla normativa vigente, € 400.000,00 per opere di adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di € 300.000,00 per interventi inerenti impianti elevatori. La maggior parte di queste risorse sono già state spese nel corso degli anni 2019-2022; rispetto alle risorse già impegnate e spese, nell'anno 2023 si prevede il completo utilizzo degli importi stanziati, in base alle specifiche esigenze che si verranno a determinare.

Con delibera dell'Amministratore Unico, n. 29 del 06.07.2020, è stata approvata la "Proposta del programma per il reinvestimento dei fondi disponibili a seguito della revoca di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 125 del 26.05.2020.

Il programma prevede, tra l'altro l'utilizzo di € 1.150.000,00 per le seguenti tipologie di intervento:

- a) Interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili in proprietà, legati in particolare ad interventi necessari imprevisi ed imprevedibili;
- b) Interventi di adeguamento barriere architettoniche;
- c) Risorse integrative rispetto a quelle stanziata su altri fonti di finanziamento, relative a Interventi di efficientamento energetico.

Il Programma di reinvestimento, cui alla succitata delibera n. 125/2020, trasmesso al Dipartimento Infrastrutture e mobilità in data 09.07.2020 con prot. n. 7131, è in attesa di approvazione.

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

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1043 del 11 ottobre 2018, è stato concesso, all'ATER di Potenza, un finanziamento di € 3.800.000,00 per i lavori di "Efficientamento energetico" di n. 12 fabbricati in provincia, per complessivi n. 89 alloggi, a valere sui fondi previsti per l'Azione 4C.4.1.1 del P.O. FESR 2014-2020. Gli interventi sono localizzati nei comuni di Chiaromonte, Pescopagano, Atella, Abriola, Francavilla in Sinni, Rionero e Senise.

L'intervento previsto nel comune di Chiaromonte è stato già ultimato, quello nel comune di Pescopagano è in stato di avanzata esecuzione e verrà concluso entro l'anno 2022. L'intervento nel comune di Abriola è stato contrattualizzato, i lavori sono in corso di esecuzione e l'ultimazione è prevista nel primo semestre del 2023. Per l'intervento nel comune di Atella, poiché l'impresa aggiudicataria, per le mutate condizioni di mercato, si è dichiarata indisponibile all'esecuzione dei lavori, è in corso lo scorrimento della graduatoria esistente.

Per gli interventi nei comuni di Francavilla, Rionero e Senise si prevede l'affidamento entro i primi mesi dell'anno 2023.

Nel corso dell'anno 2023 è comunque prevista l'esecuzione di tutti gli interventi ed il completo utilizzo delle somme assegnate.

4) 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”.

A valere sui fondi di cui alla Legge 80/2014, nel corso dell'anno 2021, sono stati finanziati n. 9 interventi, per complessivi € 2.156.938,44, secondo la ripartizione riportata nella tabella seguente:

COMUNE	VIA	IMPORTO
MELFI	Via Riccione n. 4	432.000,00 €
LAGONEGRO	Via Piano dei Lippi n. 24-26	559.421,45 €
LAGONEGRO	Via dei Tamarindi n.ri 1-3	203.516,99 €
SATRIANO	Contrada	85.000,00 €
SATRIANO	Contrada	107.400,00 €
APELLA	Via dei Tigli n. 8	310.600,00 €
RIONERO	Piazza Achille Fosco fabb. A	153.000,00 €
RIONERO	Piazza Achille Fosco fabb. D	153.000,00 €
RIONERO	Piazza Achille Fosco fabb. E	153.000,00 €
153	SOMMANO	2.156.938,44 €

Nel corso dell'anno 2022 si è proceduto all'attivazione delle procedure di gara per gli interventi nei comuni di Melfi, Rionero e Satriano. La stipula dei relativi contratti è prevista per il mese di dicembre 2022 e la consegna dei lavori nel primo trimestre 2023.

Per i restanti interventi, ubicati nei comuni di Lagonegro ed Atella, si prevede, nel corso dell'anno 2023, il completamento della progettazione, l'affidamento e la esecuzione dei lavori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ancora da affidare, di cui al programma di manutenzione 2023 e relativi ai punti n.ri 2) 3) e 4), sono inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e consentiranno miglioramenti nell'offerta del servizio abitativo.

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.

Annualmente la Regione Basilicata mette a disposizione dell'ATER dei fondi, resi disponibili dallo Stato in base 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”.

L’entità annuale di tali fondi e l’elenco dei relativi interventi ammessi a finanziamento sono stabilite con apposito Decreto Ministeriale.

A valere sui fondi di cui alla Legge 80/2014, nel corso dell’anno 2021, sono stati finanziati n. 4 interventi, per complessivi € 67.999,85, secondo la ripartizione riportata nella tabella seguente:

COMUNE	VIA	IMPORTO
BARILE	Vico I Maggio n. 5	16.080,00 €
MURO LUCANO	C.da San Paolo n.1	16.904,07 €
MURO LUCANO	Via Ponte Pisciotta n. 45	17.015,78 €
SAN PAOLO ALBANESE	Strada provinciale 67	18.000,00 €
	SOMMANO	67.999,85 €

Nel corso dell’anno 2022 sono state espletate le procedure di gara e contrattualizzati i relativi lavori, la cui ultimazione è prevista nel primo trimestre 2023.

Ulteriori fondi per l’adeguamento funzionale degli alloggi di risulta rinvengono dalle risorse di cui alla Legge n. 560/93.

Con delibera dell’Amministratore Unico, n. 29 del 06.07.2020, è stata approvata la “Proposta del programma per il reinvestimento dei fondi disponibili a seguito della revoca di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 125 del 26.05.2020.

Il programma prevede, tra l’altro l’utilizzo di € 550.000,00 per adeguamento funzionale di alloggi di risulta.

Il Programma di reinvestimento, di cui alla succitata delibera n. 125/2020, trasmesso al Dipartimento Infrastrutture e mobilità in data 09.07.2020 con prot. n. 7131, è in attesa di approvazione, come in precedenza già evidenziato.

Con delibera dell’Amministratore Unico, n. 60 del 07.09.2021, è stata approvata la “Proposta del programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (seconda annualità 2021).

Il programma prevede, tra l’altro l’utilizzo di € 1.550.000,00 per adeguamento funzionale di alloggi di risulta.

In relazione a tale disponibilità economica, nel corso dell’anno 2022 sono state espletate le procedure di gara per la riattazione/rifunzionalizzazione di n. 31 alloggi, già oggetto di assegnazione agli aventi titolo, nei comuni di: Ruvo del Monte, Chiaromonte, Carbone, Bella, Tito, Sasso di Castalda, Potenza, Viggiano,

Sant'Arcangelo, Palazzo San Gervasio e Bella. Entro la fine dell'anno 2022 è prevista la stipula di tutti i relativi contratti. I lavori verranno eseguiti interamente entro il primo trimestre 2023.

A valere sulle risorse stanziare è stato inoltre espletata la procedura di gara relativa ad un accordo quadro per la riattazione/rifunzionalizzazione di alloggi di risulta non ancora assegnati.

In definitiva, nel corso dell'anno 2023 si prevede di utilizzare interamente le risorse disponibili.

In relazione alle risorse economiche assentite dalla Regione Basilicata e a quelle provenienti dallo specifico "Programma di Recupero" del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in corso di finanziamento, si prevede di sistemare e mettere a reddito circa 40-45 alloggi.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI

L'Azienda ha in corso n. 5 programmi costruttivi, oggetto di diverse fonti di finanziamento, di cui 4 ubicati nel comune di Melfi ed uno nel comune di Maratea.

A) COMUNE DI MELFI: LAVORI DI COSTRUZIONE DI N. 4 FABBRICATI PER N. 12 ALLOGGI CIASCUNO

Per i 4 interventi nel comune di Melfi, ciascuno relativo a n. 12 alloggi, si è in attesa del ripristino, da parte dell'amministrazione comunale, del diritto di superficie a favore dell'Ater e dell'approvazione dei nuovi limiti di costo per gli interventi di erp da parte della regione Basilicata. Solo a seguito di tali atti l'Azienda potrà predisporre, per la copertura dei maggiori costi derivanti dall'approvazione del nuovo Tariffario Regionale, uno specifico Piano di Reinvestimento fondi di cui alla Legge 560/93 che dovrà essere approvato dai competenti uffici regionali.

I quattro interventi trovano copertura in diverse fonti di finanziamento quali: proventi di cui alla Legge 560/93, fondi POC, fondi PO-FERS 2014-2020.

Nel corso dell'anno 2023 si prevede che tutte le questioni pregiudiziali all'affidamento dei lavori possano essere risolte e si possa pervenire all'indizione, da parte della SUA-RB, delle procedure di gara, alla individuazione delle imprese aggiudicatrici, alla stipula dei contratti ed alla consegna dei lavori.

B) COMUNE DI MARATEA: LAVORI DI COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO PER N. 9 ALLOGGI

A seguito di un travagliato iter procedurale, con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 14.09.2021 è stata approvata la "Variante al programma di fabbricazione vigente -Cambio di destinazione d'uso di un'area per attrezzature ricettive da destinare ad usi residenziali" ATER Potenza Realizzazione di n. 9 alloggi di edilizia

residenziale pubblica”. In relazione a quanto sopra è stata già indetta una procedura di gara da parte della CUC di Tito ed è stata individuata l’impresa aggiudicataria.

Dato il lasso di tempo trascorso, tra l’aggiudicazione e la conclusione dell’iter procedurale che ha portato al rilascio, da parte dell’amministrazione comunale del permesso di costruire, l’impresa aggiudicataria si è dichiarata indisponibile, per le mutate condizioni di mercato, alla sottoscrizione del contratto e all’esecuzione dei lavori. In relazione a quanto sopra è in corso lo scorrimento della graduatoria approvata a seguito della procedura di gara.

In caso di mancato riscontro positivo, da parte delle imprese utilmente collocate in graduatoria, nel corso dell’anno 2023, si procederà alla predisposizione, per la copertura dei maggiori costi derivanti dall’approvazione del nuovo Tariffario Regionale, di uno specifico Piano di Reinvestimento fondi di cui alla Legge 560/93 che dovrà essere approvato dai competenti uffici regionali.

Nel corso dell’anno 2023 si prevede la possibilità che tutte le questioni pregiudiziali all’affidamento dei lavori possano essere risolte e si possa pervenire all’indizione, da parte della SUA-RB, della nuova gara, alla individuazione delle imprese aggiudicatarie, alla stipula dei contratti ed alla consegna dei lavori.

RIEPILOGO

In definitiva, come meglio evidenziato nella relazione tecnico-amministrativa, relativamente ai programmi costruttivi si prevede:

- a) di movimentare, in relazione alle varie fasi di sviluppo dell’opera (progettazione, affidamento, esecuzione e consegna degli alloggi) n. 121 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di ultimare entro l’anno 2023 tutti i progetti esecutivi programmati, nonché di procedere all’avvio tramite la SUA-RB delle procedure di affidamento dei relativi lavori per n. 57 alloggi;
- c) di procedere all’elaborazione di un nuovo programma di reinvestimento dei fondi ex L. n. 560/93, incamerati dall’Azienda e non ancora programmati, da inoltrare alla Regione Basilicata per la successiva approvazione;
- d) di proseguire l’attività di studio e verifica del patrimonio edilizio esistente nei comuni della provincia, che hanno manifestato il proprio interesse, con l’intento di elaborare un programma di recupero edilizio, finalizzato al mantenimento dei livelli di residenzialità e in grado di corrispondere alla domanda di abitazioni sociali.

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, un’attività costruttiva non ordinaria relativa alla costruzione 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. Allo stato esiste tuttavia un contenzioso con l'impresa aggiudicataria che impedisce oggettivamente di individuare in tempi ragionevoli la data di ultimazione dei lavori.

Si riporta di seguito, un quadro di sintesi dell'attività costruttiva sopra descritta:

Comune	n. alloggi	Categoria	Progettazione	Affidamento	Inizio Esecuzione
MELFI (1° stralcio) Fondi Legge 560/93	12	R./s	X	X	X
MELFI (2° stralcio) (Fondi Legge 560/93 - Fondi PO-FESR)	12	R./s	X	X	X
MELFI (3° stralcio) (Fondi CIPE - Fondi Legge 560/93)	12	R./s	X	X	X
MELFI (4° stralcio) (Fondi POC)	12	R./s	X	X	X
MARATEA (Legge 560/93)	9	R./s	X	X	X
POTENZA (agevolata)	64	N.C./a			X
TOTALE	121		24	57	121

Legenda

N.C./s Nuove Costruzioni – sovvenzionata

N.C./a Nuove Costruzioni – agevolata (destinata alla vendita)

R/s Recupero edilizio – sovvenzionata

CONCLUSIONI

Come risulta evidente da queste rapide considerazioni, abbiamo di fronte – tutti noi che, a vario titolo, ci occupiamo di queste tematiche – un compito impegnativo, complesso, dal cui esito dipende una fetta importante del futuro welfare. Nella nostra provincia tanto è stato fatto e molte cose si stanno facendo. Ma bisogna proseguire e, per quanto possibile, accelerare. Ed è con questo spirito che oggi si presenta il proprio documento previsionale.

Potenza, dicembre 2022

L'Amministratore Unico

Arch. Vincenzo De Paolis

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023

STRUTTURA DEL BILANCIO

Il bilancio di previsione è redatto secondo lo schema normativo dettato dal D.M. 10.10.1986, emanato dal Ministero Lavori Pubblici, di concerto con il Ministro del Tesoro, così come successivamente modificato ed integrato.

Il D.M. 10.10.1986, con l'intento di adeguare il sistema della contabilità degli Enti rientranti nel proprio campo di applicazione, a quello di competenza e di cassa dello Stato, stabilisce che gli I.A.C.P., con decorrenza dal 01.01.1987, sono tenuti alla contabilità finanziaria, patrimoniale ed economica e, conseguentemente, essi debbono provvedere all'approvazione di un bilancio di previsione finanziario, redatto in termini di competenza e cassa e di un preventivo economico, redatto in termini di costi e ricavi.

Le previsioni finanziarie di competenza devono, inoltre, essere affiancate da quelle relative ai residui presunti; ciò in quanto gli ex I.A.C.P, come i Comuni, le Province e le Regioni, hanno, a differenza dello Stato, un bilancio misto, che si collega alla gestione pregressa, mediante l'iscrizione nello stesso dell'avanzo o disavanzo di amministrazione.

Il bilancio di previsione, infatti è redatto per competenza e cassa ed ha, inoltre, per quanto concerne la spesa, natura autorizzatoria.

E' stato, pertanto, predisposto il bilancio ricercando la massima aderenza alle disposizioni ministeriali, evidenziando, per contro, che non risulta ancora applicabile la nuova normativa in materia di contabilità armonizzata.

Tutte le previsioni di entrata e di spesa sono state iscritte nel bilancio nel loro importo integrale, escludendo ogni gestione fuori bilancio e nel rispetto dei criteri di veridicità, chiarezza e trasparenza.

L'ammontare complessivo delle previsioni di competenza di spesa, infatti, sommato al disavanzo presunto di amministrazione è esattamente pari a quello delle previsioni di competenza di entrata.

Le entrate correnti (titolo I + titolo II), inoltre, unite ai crediti d'imposta, non sono inferiori alla somma delle spese correnti (titolo I) e delle spese d'investimento (titolo II) che non trovano contropartita nelle entrate e alle quote capitale per ammortamento mutui del titolo III.

Anche le partite di giro sono in equilibrio. Le entrate del titolo VI e le uscite del titolo IV previste pareggiano. Infatti tali poste di bilancio non modificano, né permutano la consistenza finanziaria dell'Azienda, perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Azienda svolge un servizio di cassa.

Viene, inoltre, rispettato il dettato dell'art. 10 del suddetto D.M. 10.10.1986, in quanto il fondo di riserva per le spese impreviste, nonché per le maggiori spese che potranno verificarsi durante l'esercizio, non supera il 3% delle spese correnti previste.

Infatti la previsione di spesa ammonta ad €. 100.000,00, che è pari allo 1,24% delle spese correnti, che, al lordo dello stesso fondo, sono pari ad € 8.055.000,00.

Anche le previsioni economiche rispettano i suddetti equilibri.

L'ammontare complessivo dei ricavi e dei costi, derivanti dalla gestione corrente, uniti ai ricavi e ai costi che non rilevano ai fini finanziari e al disavanzo economico presunto, sono in pareggio.

Di seguito vengono illustrate le previsioni distinte per aree gestionali e la situazione patrimoniale dell'Azienda.

IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE

A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Le previsioni riferite all'attività costruttiva, di manutenzione e recupero, sono riportate nel programma triennale 2023-2025 e nell'elenco annuale di cui all'art. 21, commi 1 e 3, del D. Lgs. n.50/2016 (i cui quadri di dettaglio sono allegati al presente bilancio). Tale programma, ammontante a complessivi € 14.785.239,40, prevede investimenti così distinti:

2023 € 4.370.246,99	2024 € 10.414.992,41	2025 € 0,00
----------------------------	-----------------------------	--------------------

La programmazione ha tenuto conto delle risorse necessarie per l'adeguamento dei prezzi di appalto derivanti dall'aggiornamento da parte della Regione dei massimali di costo di ERP. In tal modo verrà recuperata almeno parzialmente la sensibile differenza fra il costo di un fabbricato di edilizia privata, ricavato applicando i prezzi del prezzario regionale, e quello di un immobile di edilizia pubblica che deve rispettare i limiti di costo dell'art. 4, lett. g), della legge n. 457/78.

La previsione di spesa, per cassa, per nuovi interventi costruttivi, è stimata in complessivi € 9.906.698,96, per interventi di manutenzione straordinaria è stimata in € 4.878.540,44, da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78, L.560/93, Fondi Legge 80, Fondi PO-FESR).

Sempre nell'esercizio si prevede l'avanzamento dei lavori di costruzione di n. 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata nel Comune di Potenza.

B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Nell'espone il programma dell'area della gestione immobiliare si evidenziano di seguito le attività di maggiore rilevanza.

CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni, che costituisce la principale fonte di entrata per l'Azienda, è stato stimato in € 7.320.000,00.

Le delibere CIPE del 13.03.1995 e 20.12.1996, al p.to 8.6, impongono alla Regione, nel disciplinare i limiti di reddito collegati alla determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di ERP, di garantire il pareggio costi-ricavi della gestione immobiliare degli alloggi affidati all'ATER, comprendendo fra i costi l'accantonamento dello 0.50 del valore locativo delle unità immobiliari (art.12 L. n.392/78). Con i proventi derivanti da tali canoni l'Azienda deve assicurare il raggiungimento delle finalità istituzionali, così come descritte dall' art. 4 della legge regionale n. 29 del 24.6.1996.

Di seguito si espone un prospetto, dei sopra citati costi e ricavi, della gestione immobiliare finalizzato alla dimostrazione del rispetto del predetto vincolo.

Si precisa che al settore della "Gestione immobiliare" sono stati attribuiti, oltre ai costi di imputazione diretta, quota parte di quelli che gravano sugli altri settori dell'Azienda che svolgono attività di supporto nella gestione del patrimonio. Tali costi sono stati determinati tenendo conto delle risorse umane e materiali

impiegate. I dati sono stati rilevati dal riepilogo economico-finanziario e dal prospetto riepilogativo di raffronto, appositamente predisposto per singole aree di attività.

Inoltre sono stati introdotti anche i costi derivanti dal trasferimento delle funzioni in materia di ERP dallo Stato alle Regioni di cui al D. Lgs. n.112/98 (D.G.R. n.1390/2002).

BILANCIO COSTI - RICAVI (CIPE 95/96)		
ENTRATE		
Riferimento	Descrizione	Importo
02050005-6-10-12	Corrispettivi amministrazione stabili	€ 27.000,00
	Canoni di competenza:	
02060050	- canoni alloggi ATER	€ 5.800.000,00
02060053	- canoni locali ATER	€ 565.000,00
02060054	- canoni alloggi STATO	€ 420.000,00
02060055	- canoni locali STATO	€ 190.000,00
02060060-62	- canoni diversi	€ 1.000,00
02060070/92	Interessi su depositi, da assegnatari e diversi	€ 94.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 35.000,00
02070085/ 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 227.000,00
TOTALE		€ 7.359.000,00
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 1.176.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 532.000,00
	Manutenzione:	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.415.000,00
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 35.000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 1.460.000,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali:	
	- amministratori e sindaci	€ 78.000,00
	- quota retribuzione personale supporto	€ 458.000,00
	- quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 326.000,00
pat. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti:	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.850.000,00
11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
TOTALE		€ 7.830.000,00
Disavanzo della gestione immobiliare		€ 471.000,00

L'ammontare dei canoni comprende anche quelli degli ex alloggi della Stato, trasferiti in proprietà ai comuni per effetto delle disposizioni della finanziaria 2006, in quanto la gestione di fatto è rimasta affidata all'ATER fino ad emanazione di diversa disciplina da concertare con le stesse amministrazioni comunali.

Con l'ammontare dei canoni si prevede di fare fronte, tra l'altro:

- alla contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di € 500.000,00, in precedenza destinato al fondo per l'ERP di cui all'art.13 della legge n. 457/78 soppresso dal D. Lgs. 30 luglio 99 e n. 284;
- al pagamento di imposte e tasse (IRES, IRAP, TASI, IMU sui locali, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 1.460.000,00;
- alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.415.000,00.

LA MOROSITA'

Per quanto riguarda il problema della morosità, il recupero della stessa continuerà ad essere uno degli obiettivi principali dell'Azienda anche per il 2023.

Vi è da sottolineare che i crediti verso gli utenti si identificano con i residui attivi, la cui quantificazione complessiva rappresenta un coacervo di diverse componenti che si delineano sinteticamente: a) morosità per canoni definitivi e non riscossi; b) debiti derivanti dal ricalcolo di canoni; c) importi a debito risultanti su posizioni contabili relativi ad alloggi occupati senza titolo e da definire sulla base di requisiti anagrafici reddituali soggettivi, in sede di regolarizzazione del rapporto locativo.

Risulta importante coinvolgere le amministrazioni comunali per la parte di competenza relativa all'attivazione delle procedure di decadenza, come previste dalla vigente normativa regionale.

La morosità presunta al 31 dicembre 2022 è stata determinata in € 41.018.800,64, di cui € 32.507.298,91 per canoni, € 1.598.109,01 per quote d'ammortamento ed € 6.913.392,72 per crediti diversi e servizi (IVA, lavori di manutenzione, eccedenza acqua, F.M. e quote sindacali) come riportato nei residui attivi dei rispettivi capitoli.

Nel Bilancio Consuntivo dell'anno 2021 approvato con delibera dell'A.U. n. 95 del 07.12.2022, sono stati riportati i dati relativi alla morosità, in relazione alla collocazione degli assegnatari nelle diverse fasce di reddito, come da seguente prospetto:

Reddito	fascia	%
Minimo	A	20,50%
Sociale	B1	6,21%
Protetto a	B2	8,57%
Protetto b	B3	4,05%
Equo canone	C1	0,37%
Equo canone maggiorato	C2	0,50%
Abusivi	Z1	30,75%
Sanzionatorio	Z2	29,04%

E' utile osservare che 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) ed utenti sanzionati per inottemperanza all'obbligo di presentazione della documentazione.

L'importo della morosità, relativo agli abusivi ed a coloro che sono tenuti al pagamento di un canone con sanzione, ancorchè 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.

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Amministrazione, anche per l'anno 2023, valutata la rilevante importanza strategica del settore, si pone l'obiettivo di fornire adeguate risposte alle problematiche manutentive di pronto intervento.

Il programma degli interventi previsti per l'esercizio sarà finanziato in parte con i proventi dei canoni di locazione ed in parte utilizzando i fondi della gestione speciale stanziati dalla Regione per tale finalità (legge n. 560/93).

In particolare si prevede l'impiego delle seguenti risorse rivenienti dalle entrate per canoni, dai fondi di cui alla Legge 560/93, dai fondi di cui alla Legge n. 80/2014, nonché dai fondi di cui al PO-FESR:

A) opere di manutenzione ordinaria e di pronto intervento con le disponibilità derivanti dai canoni di locazione	€ 1.415.000,00
B) opere di manutenzione straordinaria fondi di cui alla Legge 560/93	€ 2.300.000,00
C) oneri rimborso condomini misti per interventi di manutenzione straordinaria	€ 600.000,00
D) oneri per adeguamento funzionale alloggi fondi Legge 80	€ 2.512.000,00
E) interventi di efficientamento energetico fondi PO-FESR	€ 2.610.000,00
F) rimborsi autogestioni (quote canoni)	€ 10.000,00
G) manutenzione locali di proprietà (quote canoni)	<u>€ 20.000,00</u>
totale	€ 9.467.000,00

LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI

L'Azienda, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 22.11.2018, n. 38 con il quale sono state apportate modifiche all'art. 43, terzo comma, della L.R. n. 24/2007 ha provveduto ad approvare e proporre alla Regione Basilicata un nuovo piano di vendita degli alloggi, da alienare ai sensi della legge n. 560/93, contenente tutti gli immobili con vetustà superiore a venti anni.

Il suddetto Piano, adottato con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 85 del 27.12.2018, è stato formalmente approvato dal Consiglio Regionale di Basilicata con delibera n. 35 del 10.09.2019.

Il suddetto Piano prevede l'alienazione di ulteriori 1.423 alloggi.

Nell'esercizio si prevede di proseguire le attività legate all'alienazione del patrimonio nel rispetto delle diverse normative vigenti; ovviamente per le normative più datate (Legge n. 513/77) le alienazioni si trovano nella fase residua, mentre, per l'attuazione del programma di cessione degli ex legge n. 560/93, si prevede di stipulare n° 50 contratti di cessione alloggi e di introitare € 1.900.000,00, oltre alla cessione di n. 10 locali per un incasso di € 150.000,00, al netto delle quote di ammortamento degli alloggi ceduti con pagamento rateale e della estinzione dl diritto di prelazione, così come evidenziato alla Cat. 9^ e 12^ delle entrate, come meglio di seguito distinto:

- n. 50 alloggi (cap. 03090005 - 03120071) € 1.900.000,00;
- n. 10 locali (cap. 03090008) € 150.000,00;

Gli stessi importi sono collegati contabilmente a quelli riportati alla Cat. 17^ delle uscite a favore della Gestione Speciale.

Si evidenzia che, negli ultimi tempi, complice anche la crisi economica generale, le vendite agli inquilini assegnatari non hanno avuto la risposta sperata, così come non si sono registrati significativi risultati di sistema anche relativamente alle aste degli immobili sfitti non di erp.

Relativamente agli immobili commerciali si registra la difficoltà di conciliare una maggior redditività del patrimonio con le problematiche create dalla crisi economica che ha comportato una flessione negativa delle attività commerciali in essere. L'impegno dell'Azienda è comunque quello di perseguire una politica di riduzione dei tempi di riassetto delle unità immobiliari.

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

In applicazione delle disposizioni di cui alla circolare CER n. 142 del 1986, l'inventario del patrimonio immobiliare riporta le unità immobiliari che l'Azienda prevede di amministrare durante l'esercizio e comprende tutti gli alloggi oggetto di un rapporto contrattuale diretto.

Si prevede che l'Azienda alla fine del 2022 provvederà alla gestione di alloggi a locazione e locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, come di seguito riportato:

A – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO

	ATER	Stato/Comuni	TOTALE
Alloggi in locazione semplice	4.946	474	5.390
Locali ad uso diverso dall'abitazione	327	86	413
Totali generali	5.243	560	5.803

Si provvederà, altresì, alla gestione delle rate d'ammortamento e delle quote provvisorie di alloggi ceduti in proprietà o in corso di cessione così distinte:

B – UNITA' IMMOBILIARI CEDUTE IN AMMORTAMENTO

	ATER	Stato/Comuni	TOTALE
Alloggi ceduti in proprietà in ammortamento	241	28	269
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA, etc)	24	3	27
Totali generali	265	31	296

I dati riportati tengono conto della previsione delle alienazioni, ai sensi della legge n. 560/93, nonché dei nuovi alloggi che si prevede di immettere a ruolo fino al termine del presente esercizio.

C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

L'area di staff sarà impegnata in attività di supporto a quella di linea (costruzione e gestione degli alloggi).

Di seguito si espongono le previsioni relative ai settori d'attività più rilevanti.

IL PERSONALE E LA STRUTTURA

Questa Azienda, rientrando a pieno titolo fra gli Enti strumentali della Regione Basilicata, è tenuta al rispetto degli atti di indirizzo che la Regione stessa ha emanato, nello specifico, in materia di spesa del personale. In applicazione delle norme vigenti in materia, l'Azienda è tenuta a rispettare il limite previsto dall'art. 1, comma 557-quater della legge n. 296/2006 introdotto dall'art. 3, comma 5-bis, del DL n. 90/014. A questo proposito il contenimento delle spese di personale è riferito al valore medio del triennio precedente alla data

di entrata in vigore della relativa disposizione; il limite quindi è riferito al valore medio della spesa di personale inerente il triennio 2011/2013 per le somme impegnate a consuntivo.

In virtù di tali disposizioni è in corso di predisposizione il nuovo “Piano triennale del fabbisogno di personale” il quale, tenuto conto delle risorse finanziarie disponibili, consentirà di assicurare un minimo di turn over.

In ogni caso si evidenzia come nell’ultimo triennio si sia registrata una evoluzione positiva della dinamica delle spese del personale:

CAPITOLO	SPESA 2019	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2020	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2021	% SU SPESA CORRENTE
Personale	€ 2.287.390,61	40,16	€ 2.135.791,04	41,69	€ 2.055.055,94	39,22
TOTALE SPESA CORRENTE	€ 5.509.792,89		€ 5.123.141,72		€ 5.239.784,54	

La spesa del personale comprensiva dei relativi contributi, e’ stata calcolata sulla base delle previsioni contrattuali stabilite nel vigente CCNL del comparto EE.LL., ed e’ prevista in € 2.556.000,00 al netto del T.F.R. accantonato nell’anno e della spesa per competenze legali e tecniche previste dalla vigente normativa, tale costo e’ pari al 31,73% della spesa corrente.

LA GESTIONE SPECIALE

Il sistema di contabilizzazione dei canoni di locazione nella GS e il contestuale prelievo dalla Gestione delle quote b) e c) e’ venuto a cessare dal 01 Gennaio 1997 a seguito dell’applicazione delle delibere CIPE 13.03.1995 e 12.07.1996 in GU n. 194 del 20.08.1996, modificate dalla delibera CIPE 20.12.1996 in GU n. 37 del 14.02.1997; conseguentemente non e’ stata prevista la quota residuale dei canoni da versare al CER secondo il disposto dell’art 25 della legge n. 513/77. Sono tuttavia valide le norme e le istruzioni impartite dal CER in ordine alla rendicontazione e contabilizzazione dei rientri derivanti dalla cessione degli alloggi vincolati e non alle destinazioni di cui al 3° comma dell’art 25 della legge n. 513/77, ivi compresi quelli derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della legge n. 560/93, come previsto dalla circolare 30.06.1995 n. 31 Seg. del Ministero dei Lavori Pubblici.

Nel presente bilancio è prevista la contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di quanto segue:

- a) le somme rilevate per i prezzi e le rate che andranno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in ceduti, di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita, vincolati alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 legge n. 513/77 per un importo presunto di € 1.000,00;
- b) i rientri non vincolati per un ammontare di € 5.000,00;
- c) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, per l'importo di € 500.000,00;
- d) i proventi delle cessioni di alloggi e locali ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 2.050.000,00;
- e) riconoscimento a favore dello Stato di rate d’ammortamento degli alloggi di cui alle leggi n. 513/77 e n. 1676/60, nonché di quelli costruiti con patto di futura vendita ed ipoteca legale, per un importo complessivo di €7.000,00.

Si prevede invece di addebitare alla G.S.:

- f) corrispettivi per Gestione Rientri G.S. per € 20.000,00;

g) il versamento delle somme incassate negli anni precedenti, per cessione alloggi, pari di € 1.332.851,24; Pertanto, al termine dell'esercizio, per effetto anche del debito derivante dall'incasso relativo agli alloggi ceduti ai sensi della legge n. 560/93, sarà presumibilmente contabilizzato un debito complessivo di €26.450.000,00 comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G. S. previsti in € 3.295.000,00.

Nella contabilizzazione nella Gestione Speciale sono stati considerati sia le riscossioni che i relativi versamenti, ai sensi delle leggi n. 560/93 e n. 513/77, a tutto il 2023.

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

Il c/c bancario presenterà al 31.12.2022, presumibilmente un saldo pari a € 2.115.335,40, così come riportato nel preconsuntivo 2022.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2022, pari a € 60.212.097,40, risulteranno diminuiti, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 111.347,53. Si precisa che tale importo è stato determinato, per la maggior parte, dal riallineamento con i finanziamenti concessi, a tutto il 2022, dalla Regione Basilicata, per un importo di € 15.621.793,54 riportato nei capitoli 04140001/2, alla morosità maturata nell'esercizio ed alla intervenuta cancellazione di morosità insussistente.

Si evidenzia che nell'ambito dei suddetti finanziamenti regionali è acclarato anche l'importo di €7.000.000,00 destinato alla realizzazione dell'intervento costruttivo di 70 alloggi in località Bucaletto nel Comune di Potenza. Trattasi di un finanziamento che viene contabilmente riportato nel presente documento, ancorchè, come è notorio, la Regione Basilicata, attraverso l'assessorato alle Infrastrutture, abbia unilateralmente deciso di individuare quale soggetto attuatore il Comune di Potenza. Tale importo viene esposto tra i residui attivi poiché alla data di redazione della presente relazione non risultano essere stati adottati atti formali di revoca di detto finanziamento.

Crediti bancari e finanziari

I crediti verso la Tesoreria Provinciale per fondi C.E.R. e G.S. (L. n. 457/78) subiranno un decremento di € 1.269.000,00 per effetto dei prelevamenti per la realizzazione degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria. Inoltre si prevede l'utilizzo dei fondi della legge n. 560/93 per € 6.920.500,00. Tali crediti troveranno compensazione nei debiti verso lo Stato/C.E.R. per nuovi finanziamenti o riutilizzo di fondi della G.S.

Immobili

Il valore degli stabili registrerà, a fine esercizio, un decremento di circa € 300.000,00 a seguito della dismissione di 50 unità immobiliari adibiti ad alloggi..

Il valore delle rimanenze, per interventi costruttivi in corso a fine esercizio e ultimati nell'anno, risulterà diminuito di un importo pari alla differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio

per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi che saranno ultimati e trasferiti al conto stabili in conseguenza della loro messa a reddito.

Immobilizzazioni tecniche

Si prevede a fine esercizio un aumento del valore delle immobilizzazioni di € 91.000,00, dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

Residui passivi

I residui i passivi presunti, al 31.12.2022, si prevedono in circa € 27.151.480,20 e risulteranno aumentati di €607.648,52 rispetto all'ultimo rendiconto approvato, in relazione, soprattutto, alla rilevazione dei seguenti elementi:

- accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi gestiti, destinato alle finalità dell'art. n. 25 della l n./513/1977 e precedenti;
- quote incassate dalla cessione degli alloggi ex legge n. 560/93 relative ai precedenti esercizi;
- contabilizzazione a favore dello Stato delle quote di ammortamento rimosse nell'esercizio.

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata (Legge. n. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 8.189.500,00 (€ 1.269.000,00 per fondi C.E.R ed € 6.920.500.00 per fondi Legge n. 560/93) dovuto a spese per lavori di nuove costruzioni, di manutenzione straordinaria e recupero come in dettaglio descritto nella relazione dell'Amministratore Unico.

Fondi di accantonamento vari

Il fondo TFR si prevede non subirà variazioni, in quanto il presumibile accantonamento dell'anno è pari ai prelevamenti dal fondo per il personale che si prevede cesserà dal servizio.

Inoltre è stato previsto un accantonamento di € 100.000,00 per il fondo di riserva.

Fondi di accantonamento finanziario

Il fondo registrerà un incremento di € 1.850.000,00 dovuto alle quote di accantonamento dell'esercizio ed al netto dello storno derivante dagli alloggi ceduti.

Fondi di ammortamento mobili, macchine ed automezzi

I fondi registreranno complessivamente un aumento di € 23.000,00, per effetto delle quote che verranno accantonate al netto degli utilizzi per cessione di una parte degli stessi.

Patrimonio netto

I finanziamenti in conto capitale subiranno un incremento dovuto alla contabilizzazione del costo degli alloggi che eventualmente saranno trasferiti a patrimonio nell'esercizio.

E - IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento, redatto in conformità alle norme del regolamento approvato con D.M. 10 ottobre 1986 n. 3440, contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio, nonché come prima

posta delle entrate (art. 8) l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2022 ammontante a €35.175.952,60 dettagliatamente determinato nella tabella dimostrativa. La prima voce di entrata, pari a € 6.272.000,00, è la previsione della utilizzazione delle risorse vincolate presunte al 31.12.2022 applicate al primo esercizio del bilancio di previsione, così come riportato nel prospetto "Elenco analitico delle risorse vincolate nel risultato di amministrazione".

In sintesi le entrate e le spese finanziarie previste sono le seguenti:

Descrizione	ENTRATE	SPESE	DIFFERENZE
Avanzo presunto al 31.12.22	€ 6.272.000,00		€ 6.272.000,00
Entrate/spese correnti	€ 8.779.000,00	€ 8.055.000,00	€ 724.000,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 11.961.500,00	€ 18.957.500,00	-€ 6.996.000,00
Partite di giro	€ 907.000,00	€ 907.000,00	€ 0,00
TOTALE ENTRATE/SPESE	€ 21.647.500,00	€ 27.919.500,00	-€ 6.272.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 27.919.500,00	€ 27.919.500,00	€ 0,00

Nella formazione del bilancio, particolare attenzione è stata posta nella determinazione di alcune entrate per le quali al momento sussistono incertezze in ordine alla loro entità ed alla loro maturazione giuridica, come nel caso di canoni di locazione che potrebbero essere influenzati dai redditi dei nuclei familiari in continuo mutamento, dalle imposte e dalle tasse che gravano sul patrimonio o sul reddito ovvero dei compensi tecnici subordinati all'avanzamento dei lavori o ad adempimenti da parte di terzi.

ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

cat. 5 - corrispettivi per amministrazione stabili	€	27.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	35.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	1.075.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.320.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	227.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	120.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	2.726.000,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	315.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	235.000,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.000,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	532.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.415.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	35.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	442.000,00
“ 6 - Oneri finanziari	€	175.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	1.460.000,00

“ 8 - fondo per l'ERP (0,50%) € 500.000,00

ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

Il dettaglio delle entrate e delle spese in c/capitale fornisce l'immagine operativa dell'Azienda e il mutamento delle attività e passività patrimoniali.

Tra le entrate figurano:

Cat. 9 – alienazione alloggi/locali di proprietà ATER (L. n. 560/93)	€	1.750.000,00
“ 12 – alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93)	€	300.000,00
“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	1.269.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L.n. 560/93 (nuove costr. risanam. recup.)	€	6.920.500,00
“ 18 - riscossioni IVA	€	405.000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi nuove costr.	€	1.219.000,00
“ 10 - spese per reinvestimento proventi legge n. 560/93	€	6.284.000,00
“ 10 - spese per interventi di manutenzione straordinaria	€	4.712.000,00
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	€	2.230.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	3.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	55.000,00
“ 11 - “ attrezzatura varia	€	3.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER prezzi di cessione al netto delle rate d'ammortamento legge n. 560/93	€	2.050.000,00

PARTITE DI GIRO

Le entrate e le uscite in questo titolo non modificano, nè permutano la consistenza finanziaria dell'Azienda perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborso di terzi per i quali si svolge un servizio di cassa.

Le entrate e le uscite previste ammontano complessivamente a € 907.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 724.000,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 1.063.000,00.

In sede di analisi del preventivo economico si espongono le voci che hanno particolare rilevanza.

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un pareggio.

Gli oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, etc.) saranno presumibilmente pari a € 1.460.000,00.

La scelta di tale impostazione contabile risponde al dettato dell'art. 2426 del codice civile che, al fine di assicurare veridicità al bilancio, prescrive che i crediti devono in esso essere inseriti secondo il valore presumibile di realizzo.

Nella seconda parte del preventivo vengono riportati i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, positivi per € 580.000,00, e negativi per € 2.367.000,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.850.000,00, valore calcolato sul numero massimo di anni di durata della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e beni materiali per € 23.000,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 44.000,00;
- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 300.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 150.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 500.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 80.000,00.

Gli ammortamenti vengono effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni e rispondono ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui al D.M. 31 Dicembre 1988 integrato dai DD.MM. 7 gennaio 1992, 23 dicembre 92, 19 ottobre 95, 20 marzo 96.

Si sottolinea che il preventivo economico, per il particolare schema e contenuto, previsto dall'allegato D) al Regolamento Ministeriale, non è lo strumento adeguato per una completa lettura ed interpretazione della gestione economico-finanziaria dell'Azienda che potrà, invece, essere attentamente valutata a fine esercizio in sede di approvazione del conto profitti e perdite previsto dalla circolare CER n.25 del 27.2.1987.

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

La tabella dimostrativa espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi che hanno determinato l'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2021.

Espone, successivamente, le variazioni dei residui attivi e passivi verificatesi, fino alla data di formazione del presente bilancio, e quelli presunti per il restante periodo dell'esercizio 2022.

Espone inoltre le entrate e le uscite già accertate ed impegnate nonché quelle presunte per il restante periodo dell'esercizio in corso.

Infine determina l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2022, ed espone come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2023 le risorse vincolate presunte applicate all'esercizio.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO AL 31.12.2022		
CALCOLO DELL'AVANZO PRESUNTO AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2022		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€ 447.523,07	
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€ 60.323.444,93	CONSUNTIVO 2021
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€ 26.543.985,60	
AVANZO D'AMMINISTRAZIONE AL 01.01.2022		€ 34.226.982,40
CONSISTENZA DELLA CASSA AL 01.01.2022		€ 447.523,07
	IN C/ COMPETENZA	€ 6.262.602,70
RISCOSSIONI		€ 10.050.005,21
	IN C/ RESIDUI	€ 3.787.402,51
	IN C/ COMPETENZA	€ 7.914.317,35
PAGAMENTI		€ 8.382.192,88
	IN C/ RESIDUI	€ 467.875,53
CONSISTENZA DELLA CASSA AL 31.12.2022		€ 2.115.335,40
	DEGLI ANNI PRECEDENTI	€ 56.538.248,98
RESIDUI ATTIVI		€ 60.212.097,40
	DELL'ESERCIZIO	€ 3.673.848,42
	DEGLI ANNI PRECEDENTI	€ 26.020.760,87
RESIDUI PASSIVI		€ 27.151.480,20
	DELL'ESERCIZIO	€ 1.130.719,33
AVANZO D'AMMINISTRAZIONE PRESUNTO AL 31.12.2022		€ 35.175.952,60

L'avanzo di amministrazione, presunto al 31.12.2022, pari ad € 35.175.952,60, risulta così suddiviso:

– QUOTE VINCOLATE (allegato a/2 risultato di amministrazione – quote vincolate)	€ 17.351.678,72
– QUOTE ACCANTONATE	€ 9.810.066,22
– QUOTE LIBERE	€ 8.014.207,66
TOTALE	€ 35.175.952,60

F - IL BILANCIO PLURIENNALE

Il bilancio di previsione pluriennale, allegato alla presente relazione, prevede, soprattutto, una intensificazione delle azioni tese al recupero crediti, alla conseguente variazione dei residui e il conseguente reinvestimento delle somme realmente disponibili.

Fra le entrate si evidenziano le seguenti voci:

- i proventi sui canoni subiranno variazioni per effetto della messa a ruolo dei nuovi alloggi ultimati ed assegnati e delle cessioni ex legge n. 560/93; pertanto l'ammontare degli stessi è stato previsto in € 7.320.000,00, € 7.200.000,00 e € 7.150.000,00 rispettivamente per il 2023, 2024 e 2025;

- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di 1.600.000,00, € 2.800.000,00 e € 2.800.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato. Per gli anni 2023, 2024 e 2025;
- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 6.920.500,00, € 2.000.000,00 ed € 2.000.000,00 rispettivamente per il 2023, 2024 e 2025.

Fra le uscite si evidenziano:

- le spese per il funzionamento degli uffici verranno lievemente ridotte per contenere le uscite correnti dell'Azienda, esse sono state previste, per i singoli anni, in € 315.000,00, € 295.000,00 e € 295.000,00; fra queste particolare rilevanza avranno le spese per le opere di adeguamento funzionale ed impiantistico della sede degli uffici, nonché quelle per la gestione del sistema informativo aziendale;
- la spesa per la manutenzione ordinaria degli alloggi è stata prevista in € 1.415.000,00 € 1.330.000,00 e € 1.350.000,00 rispettivamente per il 2023, 2024 e 2025, da finanziare per una parte con i proventi da canoni e per la restante parte con le somme contabilizzate nell'esercizio precedente per lo 0.50 % di cui alle delibere CIPE '95 e '96, previa autorizzazione della Regione;
- la spesa complessiva destinata agli interventi costruttivi, ammontanti a € 14.534.000,00, € 3.980.000,00 e € 3.930.000,00, rispettivamente per il 2023, 2024 e 2025, tiene conto delle nuove costruzioni, del recupero con fondi G. S., nonché del reinvestimento dei proventi della legge della legge n. 560/93, come rilevati dal programma triennale 2023-2025 e nell'elenco annuale di cui all'art. 128, commi 2 e 9, del D. Lgs. n.163/2006. Le stesse previsioni comprendono la quota del fondo per accordi bonari, di cui all'art. 12 del D.P.R. n. 554/99, inserita fra i corrispettivi d'appalto nella misura minima del 3 % dell'ammontante del costo degli interventi, nonché l'utilizzo dell'avanzo di amministrazione previsto nell'esercizio 2023 per € 6.272.000,00;
- la contabilizzazione a favore della G. S., ai sensi delle delibere CIPE del '95 e '96, previsto nel triennio rispettivamente in € 500.000,00, € 480.000,00 e € 480.000,00.

IL TITOLARE DELLA P.O.
Dott. Sebastiano DI GIACOMO

IL DIRIGENTE
Avv. Vincenzo PIGNATELLI