

BILANCIO CONSUNTIVO 2015
RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

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.

Sono migliaia in Italia le famiglie che non riescono più a pagare canoni che pesano a volte oltre il 50% del reddito familiare. 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, cose di cui oggi non si vede neanche il minimo intento, se non quello di tanti annunci.

Il nostro mestiere è quello di gestire al meglio il nostro patrimonio, mettendo in atto azioni continue di miglioramento per cercare di 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.

L'attività di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica rappresenta il vero e proprio "core business", in quanto è l'attività più caratteristica di ATER.

Accanto a questa attività c'è l'attività manutentiva degli alloggi, per il ripristino, le manutenzioni ordinarie e straordinarie.

I numeri degli interventi 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 16.000 persone nella Provincia.

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2015 che mi accingo ad illustrare si riferisce al secondo anno di gestione da parte di questa Amministrazione.

È un bilancio in cui si riflettono alcuni fattori negativi, determinati dal particolare momento di difficoltà economica in cui versa il nostro Paese, che vedono un decremento dell'attività costruttiva, dovuta alla carenza di risorse finanziarie, oltre ad un incremento della morosità nel pagamento dei canoni di locazione determinato dalla grave crisi occupazionale che investe anche la nostra provincia.

Questi fattori hanno stimolato l'impegno teso, da un lato ad incentivare la vendita del patrimonio, dall'altro di proseguire nella politica di taglio delle spese.

Per quanto riguarda invece i contatti con pubbliche amministrazioni, anche nel 2015 sono stati tenuti costanti e proficui rapporti collaborativi con la Regione Basilicata, in particolare con l'Assessorato alle Infrastrutture, OO.PP. e Mobilità, che, pur in un momento di grave carenza di risorse economiche, hanno sempre dimostrato una grande disponibilità nei confronti dell'Azienda.

In particolare sottolineo l'impegno profuso dalla Regione la quale, con la legge n. 5 del 27.01.2015 (Legge di Stabilità 2015), ha stanziato l'importo di € 1.500.000,00, finalizzato al recupero funzionale di alloggi sfitti da poter, conseguentemente, essere riassegnati in favore degli aventi titolo.

In generale si può affermare che anche il 2015, nonostante il grave momento di crisi economica, è stato comunque un anno positivo che ha visto riconosciuto un rafforzamento del ruolo dell'Azienda.

Il risultato può essere sicuramente interpretato favorevolmente anche alla luce della Certificazione di Qualità, ottenuta dall'Azienda ad inizio 2005, e continuamente rinnovata e riconfermata nelle visite ispettive.

E' stata perseguita una politica di massima collaborazione ed attenzione con i Comuni potentini con i quali si sono consolidati i rapporti di collaborazione già instaurati da parecchi anni.

Per quanto riguarda le principali finalità dell'attività aziendale, si osserva quanto segue.

1. Attività costruttiva

L'attività costruttiva e' stata prevalentemente orientata al completamento degli interventi già programmati per quanto attiene le varie fasi di sviluppo dell'opera (progettazione, affidamento, esecuzione).

In particolare sono stati appaltati:

- i lavori per il completamento di n. 100 alloggi in località Bucalotto del Comune di Potenza a seguito di risoluzione unilaterale del contratto di appalto con l'ATI appaltatrice. Il riappalto delle opere ha consentito di portare a compimento il programma costruttivo entro tempi brevi e di procedere all'assegnazione degli alloggi entro l'anno 2015, in concomitanza con la celebrazione dell'anniversario del terremoto (23 novembre). L'evento e' stato accompagnato da una manifestazione pubblica che ha visto la partecipazione di autorità civili, istituzionali e religiose e da un incontro pubblico dal tema: La casa: opportunità per riqualificare la città.
- i lavori per il completamento di n. 24 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata in località "Macchia Romana" del comune di Potenza a seguito di risoluzione, per mutuo consenso, del contratto di appalto con la precedente impresa, successivamente sottoposta a procedura di fallimento.

Particolare attenzione è stata rivolta alla soluzione delle problematiche connesse alla realizzazione dell'intervento nel comune di Potenza, comprendente n. 64 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata, pervenendo, nell'anno 2015, alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica con il Comune di Potenza e alla stipula del contratto di appalto integrato con l'A.T.I. appaltatrice.

Contestualmente, a cura di questa Azienda, sono stati assolti i passaggi procedurali per la contrazione di un prestito chirografario con CDP, dell'importo di € 6.000.000,00 a copertura parziale della spesa occorrente per la realizzazione del complesso residenziale.

2. Manutenzione

Nell'esercizio 2015 sono stati eseguiti, con gli appalti per zone, circa 400 interventi di manutenzione di pronto intervento (urgenza e somma urgenza) riguardanti sia singoli alloggi, sia parti condominiali degli stabili, per un importo complessivo di € 1.335.627,71. Il costo ha impegnato circa il 15% del monte canoni lordo.

La quantità degli interventi e le risorse impegnate testimoniano la particolare attenzione prestata dall'Azienda al settore per poter assicurare, ancorché in modo non esaustivo, risposte alle numerose richieste presentate dagli assegnatari.

Con riferimento alla citata "Legge di stabilità regionale 2015", n. 5 del 27 gennaio 2015, si evidenzia che con delibera dell'Amministratore Unico n. 27 del 18.06.2015 è stato disposto, in considerazione del mancato accredito dei fondi da parte della Regione Basilicata, di impegnare, a titolo di anticipazione per tali interventi, nelle more dell'accredito dei fondi appositamente stanziati, l'importo di € 500.000,00.

Nell'ambito di tale programma, nell'anno 2015, l'Azienda ha già provveduto ad appaltare i primi interventi nei seguenti comuni: Avigliano, Chiaromonte, Palazzo S.G., Pietragalla.

Nell'esercizio l'Azienda ha provveduto ad approvare il regolamento che fissa le procedure per l'erogazione di contributi per la manutenzione, il miglioramento e la realizzazione degli impianti di riscaldamento a servizio del patrimonio abitativo in gestione, stanziando, a tal fine, € 200.000,00, a valere sui fondi ex legge n. 560/93. In particolare, alla data del 31.12.2015, a fronte di n. 41 istanze pervenute, sono state positivamente esaminate n. 21 pratiche, in quanto complete della documentazione a corredo, con conseguente riconoscimento di un contributo complessivo di circa € 21.500,00.

3. Consistenza patrimoniale

Al 31.12.2015, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi a ruolo risultano essere 5.580.

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, 71 alloggi (56 dell'Azienda e 15 dei comuni, ex Demanio), oltre a n. 25 locali con un introito complessivo, comprensivo delle quote annuali (alloggi ceduti a rate), del diritto di prelazione e degli interessi, di € 2.921.169,00;
- sono stati messi a ruolo n. 51 alloggi, di cui n. 29 nuovi e n. 22 di risulta.

Si sottolinea, inoltre, che nell'esercizio è iniziata la consegna di n. 100 alloggi in località Bucaletto del Comune di Potenza; tali alloggi sono stati messi a ruolo nell'esercizio 2016, all'esito della ultimazione delle fasi di scelta e consegna da parte degli aventi titolo.

4. Aspetti economici e finanziari

4.1 Il risultato della gestione finanziaria

Nell'esercizio si rileva un avanzo di amministrazione di € 8.342.685,19. 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 € 888.395,46.

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	€ 681.560,94
Riscossioni	€ 1.567.275,97
Pagamenti	€ 370.745,81
Differenza al 31.12.2015	€ 1.878.091,10

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 e-

servizio 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	€ 681.560,94
Riscossioni	€ 12.216.195,82
Pagamenti	€ 11.289.270,27
Fondo di cassa al 31.12.2015	€ 1.608.486,49

4.1.4 Conto Economico

La situazione economica dell'esercizio presenta una perdita di euro 946.712,36.

Si evidenzia che, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta un eccedenza di € 1.846.213,71.

La perdita è dovuta soprattutto alle procedure di ammortamento dei beni gratuitamente devolvibili (immobili concessi in diritto di superficie ex art. 35 legge n.865/71), per circa € 1.847.068,58, ed in parte per l'accredito in favore della G.S. del prezzo di cessione degli alloggi, pari ad € 2.309.703,67.

A tal proposito si evidenzia che l'Azienda ha formalmente richiesto alla Regione Basilicata di poter beneficiare della specifica normativa, contenuta nell'articolo unico della legge n. 560/93. Sul punto si rinvia a quanto espressamente contenuto nella Relazione Tecnica.

In linea più generale è possibile affermare che il disavanzo economico totale è dovuto ad una differenza tra i costi e i ricavi. E' evidente, pertanto, che l'Azienda accusa una mancanza di equilibrio strutturale dovuta, oltre che alla particolarità del quadro normativo di riferimento, soprattutto alla assenza di finanziamenti.

5. Riduzione delle spese

La spesa per il personale, per l'anno 2015, è risultata pari ad € 2.302.138,88, comprensiva della quota TFR; si è quindi ridotta di circa il 7% rispetto a quella rilevata nell'esercizio precedente pari ad € 2.459.327,60.

Il personale in servizio è sicuramente insufficiente, come numero, a fronteggiare le numerose problematiche che rinvengono dalla normale attività dell'Azienda. Si è consapevoli che, tuttavia, non si possono sopportare, attese le attuali risorse finanziarie, spese per nuove assunzioni.

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 € 1.413.313,49, così distinti (per le causali di maggiore interesse): IRAP € 261.275,00; IRES € 252.612,00; IMU € 187.219,00; TASI € 427.650,00; IVA indetraibile € 206.472,00.

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 è impossibile parlare di ricavi di gestione rivenienti dall'esercizio di un'attività imprenditoriale è certamente possibile definire tutte le spese sostenute costi di gestione, stabiliti dal mercato.

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 2016

L'amministratore Unico


Domenico Esposito