

## **PREMESSA**

Le Aziende Casa (ex IACP) in Italia gestiscono un patrimonio di circa 760 mila abitazioni in affitto a canoni ridotti rispetto al mercato. Un patrimonio che si sta progressivamente riducendo sia in termini quantitativi (per le vendite in atto e la scarsa produzione di nuovi alloggi), sia in termini qualitativi in ragione del fabbisogno manutentivo non adeguatamente coperto dalle risorse stanziare. Al numero di abitazioni gestite dalle Aziende Casa, vanno aggiunte le abitazioni pubbliche gestite, però, da soggetti privati che fanno salire il numero a circa 900milla case affittate (Fonte FEDERCASA).

Oggi, infatti, con l'introduzione della legge n. 560/93, il sistema degli ex IACP, praticamente, si autofinanzia, attraverso il reinvestimento delle risorse derivanti dalla vendita delle unità immobiliari gestite. Non vi sono più i grandi piani di finanziamento nazionale

Questo processo determina un circolo vizioso che porta sempre più al ribasso il rapporto tra venduto e realizzato, determinando, un progressivo smantellamento del sistema sociale casa.

Per ogni alloggio realizzato, infatti, in termini di risorse necessarie, si devono alienare oltre tre unità abitative di vecchia costruzione.

Per quanto riguarda le famiglie che alloggiano nelle residenze di Edilizia Residenziale Pubblica appartengono si deve far presente che oltre un terzo (34,5%) appartiene alle fasce di reddito A e B, ovvero quelle considerate di maggiore emergenza sotto il profilo economico e sociale, in tendenziale incremento. Allo stesso tempo, sta calando la quota di famiglie per le quali sono venute meno le condizioni di permanenza all'interno dell'edilizia pubblica (Fonte FEDERCASA).

Anche sul piano della contribuzione agli affitti, la crisi della finanza pubblica, ha colpito pesantemente la consistenza dei fondi stanziati quale contributo all'affitto per le famiglie svantaggiate: i fondi stanziati per il sostegno dell'affitto si sono ridotti di quasi il 90% in poco più di un decennio, da circa 310 milioni di euro (L. 431/98) a 33 milioni di euro (L. 220/2010).

Anche sul piano della tipologia edilizia che le Azienda Casa stanno oggi sviluppando si rileva che l'edilizia residenziale rivolta alle fasce più deboli ha assunto, nel tempo, modalità e forme differenti, con l'obiettivo di intercettare e soddisfare bisogni abitativi in costante evoluzione.

Da una edilizia rivolta essenzialmente alle fasce di popolazione indigenti, l'Edilizia Residenziale Pubblica - che rimane pur sempre la spina dorsale dell'Abitare Sociale - l'intervento pubblico si sta sempre più orientando – anche a causa del venir meno dei fondi GESCAL - verso l'Edilizia Privata Sociale.

Quest'ultima, in estrema sintesi, è rivolta a sopperire al disagio abitativo, di natura sociale ed economico, di fasce di popolazione che, pur non riuscendo ad accedere al mercato libero, non hanno condizioni tali da poter accedere all'ERP.

Il rischio abitativo non riguarda infatti solo le aree sociali economicamente più svantaggiate, ma si estende a fasce sempre più ampie della popolazione, fino a coinvolgere le classi medie, dal momento che il divario tra i redditi e le richieste economiche del mercato immobiliare - sia per la compravendita che per la locazione - si è progressivamente ampliato in modo significativo.

Questa situazione non può reggere a lungo se consideriamo anche la crescita del disagio sociale e la forte dinamica dei prezzi immobiliari verificatasi nell'ultimo decennio e invertitasi solo di recente, che stanno contribuendo a rimettere in discussione il ruolo della proprietà della casa e la necessità dell'intervento pubblico sul tema.

La disponibilità di una casa adeguata al proprio nucleo familiare è condizione pregiudiziale per il benessere degli individui. Cattive condizioni abitative, spesso associate a condizioni di povertà gravi e persistenti, determinano inevitabilmente problemi di devianza sociale.

Si sente oggi forte il bisogno di rilanciare incisive politiche sulla casa, sia per attenuare il disagio e le disuguaglianze sociali sia per gli ineludibili e necessari vantaggi che in termini di occupazione e quindi di crescita dell'economia tali politiche possono determinare.

Il settore dell'edilizia, infatti, è un comparto a forte intensità di lavoro e di grande impatto sul sistema economico, e per queste sue caratteristiche viene spesso utilizzato dalla politica economica in funzione anticiclica.

Quanto sopra rappresentato trova totale riscontro nella realtà territoriale ed amministrativa di riferimento dell'A.T.E.R. di Matera.

### **L'attività costruttiva**

L'attività costruttiva quale azione strategica mirata all'incremento del patrimonio edilizio da mettere a disposizione della collettività avviene, ovviamente, dopo la verifica della disponibilità di aree edificabili e la valutazione della sostenibilità finanziaria delle opere.

La penuria di aree edificabili nei centri urbani a grande intensità demografica e il vero nodo da sciogliere se si vuole dare impulso all'attività costruttiva.

Attesa la quasi assenza di assegnazione di aree edificatorie si ritiene di dare una priorità al recupero di edifici esistenti e di patrimonialità pubblica per garantire sia una maggiore risposta alla domanda abitativa sia per innescare un positivo meccanismo di crescita economica.

Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2015/2017 prevede l'avvio dei seguenti interventi:

### **Interventi di edilizia sovvenzionata nel capoluogo di provincia:**

- **n. 12 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Matera** con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.450.000,00;
- **n. 12 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Matera** con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.456.919,00;
- **n. 12 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Matera** con fondi di cui al D.P.C.M. 16/07/2009 e D.C.R. n. 99/2011 pari ad € 1.462.653,98;
- **n. 12 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Matera** con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.760.000,00.

### **Interventi di edilizia sovvenzionata nei comuni della provincia materana:**

- **n. 6 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Miglianico**, finanziati con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93, per un importo di €

594.000,00;

- **n. 6 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Calciano**, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.354.600,00;
- **n. 4 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Cirigliano**, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 650.000,00;
- **n. 12 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Scanzano Joinico**, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.918.000,00;
- lavori di completamento di n. **22 alloggi** di edilizia sovvenzionata in zona C 167/1 in **Ferrandina** – importo lavori € 929.463,56 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 e gestione speciale;

#### **Interventi di edilizia convenzionata/agevolata nel capoluogo di provincia:**

- **n. 63 alloggi** di edilizia convenzionata/agevolata in **Matera** da realizzarsi ai sensi delle leggi 179/92 e 457/78, per un importo totale di € 9.443.000,00 di cui € 1.388.688,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005, ed € 8.054.312,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Quest'ultimi saranno individuati sulla base di un apposito bando pubblico, predisposto ai sensi del citato provvedimento regionale, e gli alloggi saranno loro ceduti in proprietà al termine dei lavori di costruzione. Gli assegnatari, per il periodo di durata ed a stato di avanzamento dei lavori, pagheranno le rate dovute sul prezzo di vendita e, in relazione al reddito dichiarato, a scomputo del prezzo di vendita, sarà loro riconosciuto un contributo regionale di importo massimo pari ad € 24.789,00.
- **n. 6 alloggi** di edilizia agevolata/convenzionata al Borgo La Martella, ai sensi della legge n. 21/2001, in Policoro, per un importo totale di € 1.048.642,30, di cui € 148.734,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 ed € 899.908,30 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi.

#### **Interventi di edilizia convenzionata/agevolata nei comuni della provincia materana:**

- **n. 9 alloggi** di edilizia convenzionata/agevolata ai sensi della legge n. 21/2001, in **Policoro**, per un importo totale di € 1.350.000,00, di cui € 223.101,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata,

approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 ed € 1.126.899,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi;

- **n. 12 alloggi** di edilizia convenzionata/agevolata nel comune di **Policoro**, nell'ambito del programma di quartiere di cui al D.M. 27-12-2001 per un importo totale di € 1.800.000,00, di cui € 281.563,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 ed € 1.518.437,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi;
- **n. 9 alloggi** di edilizia convenzionata in locazione permanente in **Policoro**, progr. "20.000 alloggi in affitto", D.G.R. n. 680/2008, per un importo totale di € 1.320.090,53, di cui € 354.000,00 di fondi ministeriali ed € 966.090,53 con fondi ordinari da reperire mediante contrazione di mutuo.

### **Programmi di recupero urbano**

Da realizzarsi a cura del Comune di Aliano, il "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1286 del 6 agosto 2008, prevede il recupero di n. 7 alloggi sempre nel medesimo Comune per un importo complessivo di € 1.523.253,40, di cui € 870.010,61 di fondi regionali, € 246.047,75 a carico del comune di Aliano (valore degli immobili) ed € 407.195,04 con fondi A.T.E.R. In merito al suddetto Programma saranno poi definiti di concerto con il comune di Aliano gli aspetti relativi al passaggio dei predetti alloggi in proprietà all'A.T.E.R. Ovviamente, il contributo a carico dell'Azienda, di € 407.195,04, da reperire attraverso la contrazione di mutuo, è subordinata alla definizione di specifica convenzione con il comune di Aliano per il trasferimento in proprietà dell'A.T.E.R. dei predetti sette alloggi.

### **Interventi di edilizia sovvenzionata che saranno ultimati e/o assegnati nel 2015**

- **n. 32 alloggi** di edilizia sovvenzionata, al **Borgo La Martella**, progetto European Bis, il cui costo residuale, considerato che i lavori sono stati già in parte realizzati, è di € 2.918.340,00.
- **n. 6 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Grottole**, finanziati con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93, per un importo di € 683.400,00;
- **n. 6 alloggi** di edilizia sovvenzionata in **San Mauro Forte** - legge n. 457/78 art. 35;
- **n. 10 alloggi** di edilizia sovvenzionata in **Pomarico** - legge n. 560/93

Complessivamente, nel triennio 2015/2017, i lavori riguarderanno la realizzazione e/o il completamento di n. 253 alloggi di cui n. 146 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e n. 107 alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata/convenzionata.

La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 150 alloggi in Matera, n. 30 alloggi in Policoro, n. 6 alloggi in Grottole, n. 6 alloggi in Calciano, n. 4 alloggi in Cirigliano, n. 12 alloggi in Scanzano Jonico, n. 22 alloggi in Ferrandina, n. 7 alloggi in Aliano, n. 6 alloggi in San Mauro Forte e n. 10 alloggi in Pomarico.

### **Interventi di manutenzione straordinaria e di recupero**

Nel corso dell'esercizio finanziario 2015 si prede l'ultimazione dei lavori di consolidamento strutturale e riparazione fabbricato in Pisticci – loc. Marconia – importo lavori € 600.000,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93.

Nel predetto esercizio finanziario si prevede, altresì, l'avvio dei seguenti interventi:

- lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento impianti alloggi in gestione – importo lavori € 156.995,27 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi siti nei comuni di Ferrandina e Stigliano finalizzati al risparmio energetico – fondi art. 13 legge n. 513/77 – importo lavori € 597.469,82;
- lavori di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero – importo lavori € 1.280.000,00 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78.
- lavori di manutenzione alloggi in gestione per risoluzione problematiche connesse alla rimozione dell'amianto € 130.000,00 - finanziamento con fondi di cui alla legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria per revisione coperture in Policoro alla Via Siris, € 200.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93,
- lavori di ripristino alloggi di risulta già assegnati o di prossima assegnazione, € 200.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico palazzina Viale Italia 20 in Matera, € 500.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria per ripristino cornicioni e cis ammalorati a vari fabbricati, € 452.650,04 – finanziamento con fondi di cui alla legge n. 560/93;

- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico palazzina Via B. Croce n. 11/b in Matera, € 500.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93,
- lavori di manutenzione straordinaria fabbricati in proprietà mista, pagamento quote di competenza, € 350.000,00 – finanziamento fondi di cui allo 0.50% valore locativo patrimonio immobiliare gestito e fondi di gestione speciale legge antecedenti;
- interventi di riqualificazione alloggi ex European e al Rione Agna via Del Leone, € 553.241,06 - finanziamento fondi di cui allo 0.50% valore locativo patrimonio immobiliare gestito e fondi di gestione speciale legge antecedenti.

Nel 2016, invece, partiranno gli interventi relativi a:

- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico di alloggi situati in Matera alla via Sallustio – importo lavori € 600.000,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico di alloggi situati in Matera alla via Seneca – importo lavori € 945.602,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi siti nel comune di Ferrandina – importo lavori € 291.376,54 – fondi di G.S. accantonamento fondo 0.50%;
- lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento alloggi per assegnatari diversamente abili – importo lavori € 108.221,09 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78, articolo 3 lettera r) bis;
- lavori di manutenzione straordinaria sede A.T.E.R. € 150.000,00 – fondi di gestione ordinaria.

Nell'ambito degli interventi edilizi riguardanti sia le nuove costruzioni che i lavori di manutenzione e recupero sarà dato particolare rilievo all'impatto ambientale degli stessi attraverso:

- un attento studio della posizione ed esposizione per gli edifici di nuova costruzione;
- il potenziamento dell'isolamento termico degli edifici, nuovi e già realizzati;
- la dotazione di pannelli solari per la produzione di energia elettrica e acqua calda, sistemi di raccolta ed utilizzo dell'acqua piovana.

Edifici ecocompatibili, quindi, con una maggiore sostenibilità sul piano dei consumi energetici, delle prestazioni termiche e perfino dell'isolamento acustico.

Anche la domotica in casa, ovvero all'applicazione di soluzioni tecnologiche all'ambiente domestico e più in generale agli edifici allo scopo di realizzare soluzioni applicative che aumentino la sicurezza degli ambienti, migliorino il comfort, semplifichino le attività quotidiane e diano maggior controllo dell'edificio, sarà presa in particolare attenzione nella pianificazione e realizzazione degli interventi edilizi.

### **L'organizzazione interna**

Mettendo in atto quella che è una tendenza di rilievo nazionale, determinata dall'evoluzione legislativa in materia e dalla generale negativa congiuntura economica, l'intento di questa Amministrazione è quello di procedere ad una riorganizzazione dell'Ente, sia per quanto riguarda i protocolli operativi che per quanto attiene alla consistenza ed utilizzazione del personale.

Nello specifico saranno valute tutte le possibili opzioni tese ad una equilibrata ed efficiente redistribuzione dei carichi di lavoro tra il personale al fine di corrispondere anche alle aspettative professionali di ognuno, presupposto, questo, per un miglioramento del clima relazionale esistente in Azienda. Si ritiene, pertanto, di avviare a decorrere dall'esercizio 2015, una preliminare attenta mappatura delle competenze presenti nell'Ente in relazione al connesso all'inquadramento professionale dei dipendenti. A questo farà seguito una migliore articolazione dell'organigramma Aziendale al fine di tener conto dei risultati derivanti dalla propedeutica analisi citata e in un'ottica di sinergica affinità nelle competenze. Il tutto mirato oltre che alla imprescindibile crescita di efficienza delle pratiche interne anche al prevalere di una logica di premialità strettamente legata al dato meritocratico.

Quanto innanzi posto in evidenza deve, necessariamente, fare il paio con il dato strutturale del miglioramento degli strumenti lavorativi. Si intende, infatti, procedere, simultaneamente alla "questione" personale, anche attraverso un ulteriore potenziamento del sistema informativo aziendale ed alla riorganizzazione sul piano logistico degli Uffici dell'Azienda.

### **CONCLUSIONI**

In questa relazione al bilancio di previsione 2015 si è ritenuto di richiamare l'attenzione su quelle tematiche di maggiore attualità che incidono e condizioneranno in futuro l'attività dell'Azienda.



Per gli altri aspetti di carattere più prettamente tecnico-gestionale si rimanda a quanto riportato nella relazione tecnico-amministrativa allegato del bilancio di previsione.

L'Amministratore Unico  
(dott. Vito Lupo)