RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

LE ATTIVITA' DI GESTIONE

L'attività edilizia

Nel corso del triennio 2017/2019, così come rilevabile dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche del periodo, allegato al Bilancio di previsione 2017, si svilupperanno le attività di seguito elencate:

Interventi da avviare nell'anno 2017 di edilizia sovvenzionata (vedi grafico n. 1)

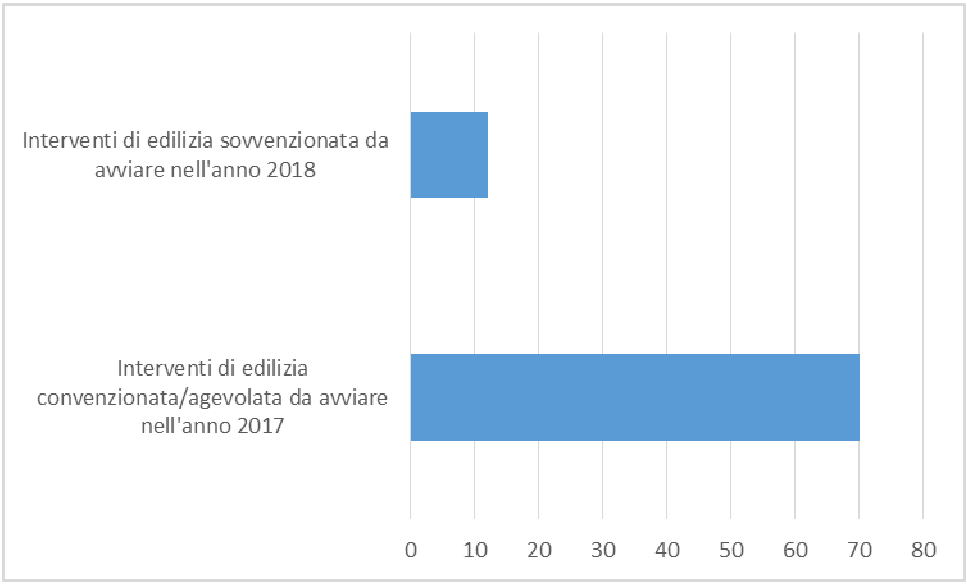
- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.450.000,00;
- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune 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;
- con D.M. dell'8 marzo 2010 sono state assentite alla Regione Basilicata le risorse di cui all'art. 2, comma 2, lett. C), del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16.07.2009. Di dette risorse, € 1.462.653,98 sono stati destinati all'A.T.E.R. di Matera per la realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata ed è stata richiesta al Ministero competente una integrazione di finanziamento pari ad € 409.978,20, in riferimento alla quale non si è ancora avuto riscontro;
- lavori di completamento di n. 22 alloggi in Ferrandina con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 e gestione speciale pari ad € 929.463,56.
- realizzazione di 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 da avviare nell'anno 2018 di edilizia sovvenzionata (vedi grafico n. 1)

- realizzazione di 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;
- realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Miglionico - legge n. 457/78 art. 35 con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla

vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 960.400,00;

Grafico n. 1



Interventi da avviare nell'anno 2017 di edilizia convenzionata/agevolata (vedi grafico n. 2)

- lavori di costruzione di n. 9 alloggi di edilizia convenzionata in locazione permanente in Policoro, progr. "20.000 alloggi in affito", 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;
- lavori di costruzione di 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 da avviare nell'anno 2018 di edilizia convenzionata/agevolata (vedi grafico n. 2)

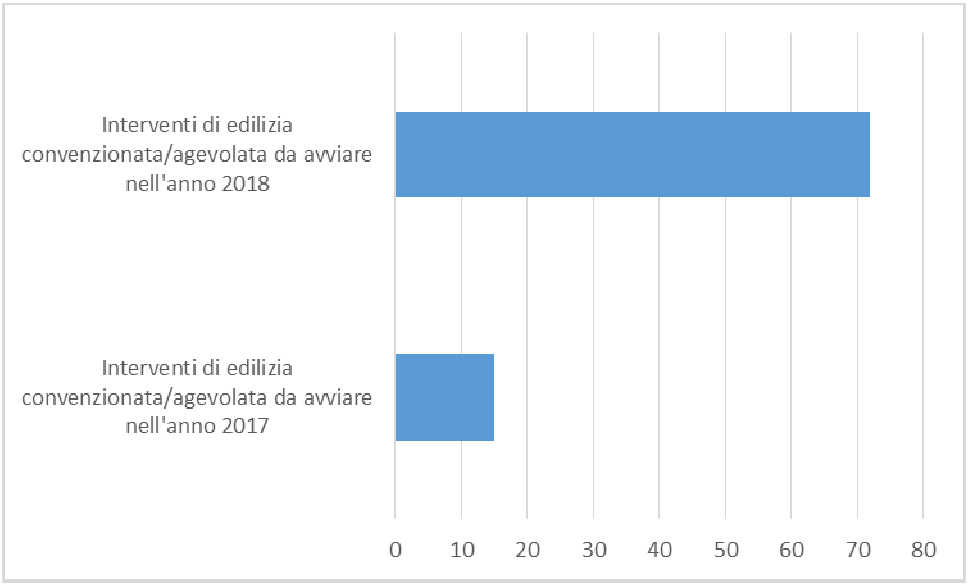
- realizzazione di n. 9 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata ai sensi della legge n. 21/2001, in Policoro, per un importo totale di € 1.350.000,00, di cui € 223.101,00 di contributo massimo regionale in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con

provvedimento n. 896 del 12.01.2005, sotto forma di buono casa e la restante quota a carico degli assegnatari degli stessi alloggi.

- costruzione di 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, con contributo massimo regionale pari ad € 1.388.688,00, sotto forma di buono casa, sempre in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 e la restante parte a carico degli assegnatari degli stessi alloggi.

Con riferimento agli interventi che precedono, cofinanziati dalla Regione Basilicata con l'erogazione dei cosiddetti "buoni casa", appare sempre opportuno precisare che gli assegnatari dei predetti alloggi 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.

Grafico n. 2



<u>Interventi costruttivi in corso di cui si prevede l'ultimazione nel 2017:</u>

- realizzazione di 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;

- realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole - legge n. 457/78 art. 35 con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 960.400,00;
- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Scanzano Jonico, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.918.960,00;
- costruzione di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera al Borgo La Martella - legge 457/78 art. 2 lett. f).

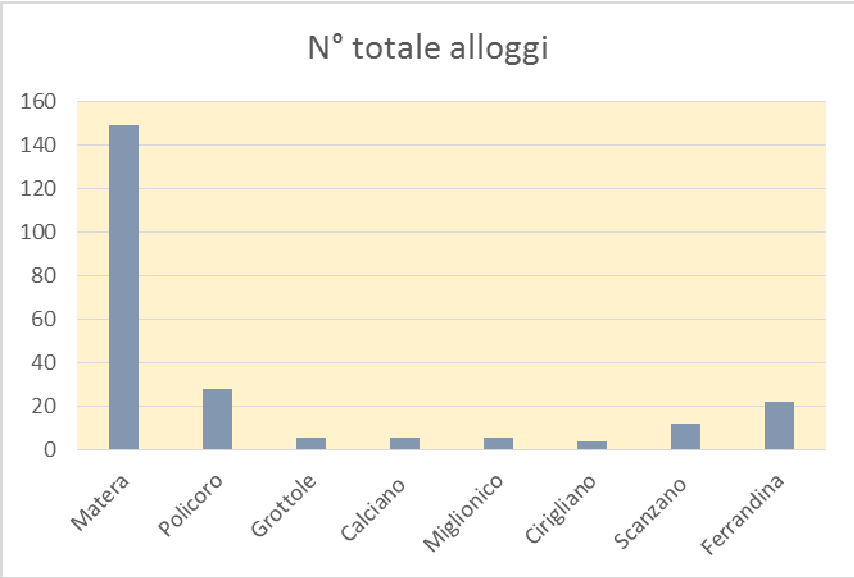
I suddetti interventi edilizi, essendo stati appaltati ed avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari, non sono indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2017/2019 nel quale figurano, invece, i lavori di seguito indicati, distinti per anno di avvio delle opere stesse.

Complessivamente, nel corso del triennio 2017/2019, si prevede l'assegnazione in locazione o in proprietà diretta di n. 223 di cui n. 136 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e n. 87 alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata/convenzionata.

La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 149 alloggi in Matera, n. 18 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 e n. 6 alloggi in Miglionico.

Nel grafico che segue (grafico n. 3) è riportato il numero totale di alloggi di ERP che si prevede di inserire nel patrimonio dell'Azienda, nel triennio 2017/2019, in quanto rivenienti dal completamento dei lavori in corso e da realizzare a partire dall'esercizio 2017, senza distinzione di tipologia, tra edilizia sovvenzionata e/o convenzionata agevolata.

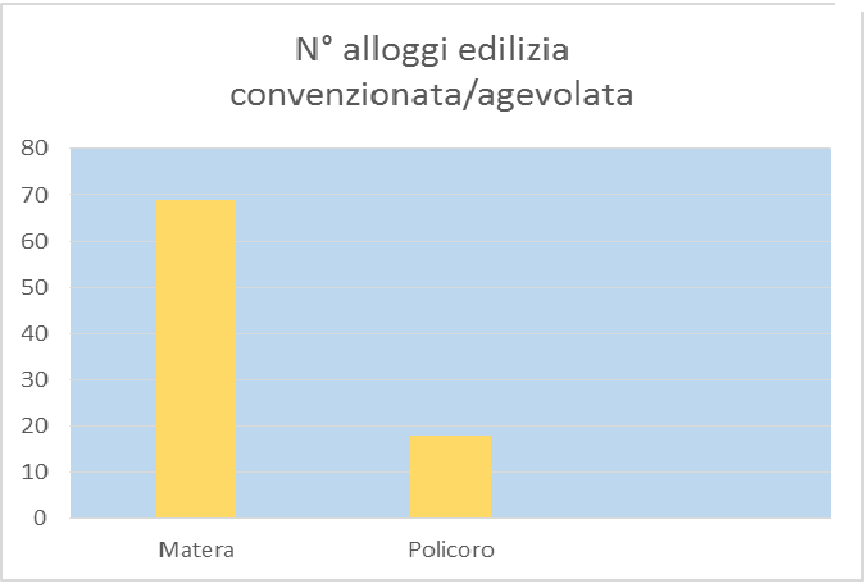
Grafico n.3



Nel grafico sottostante (grafico n. 4), invece, sono rappresentati gli alloggi di edilizia convenzionata/agevolata che saranno realizzati a decorrere dall'anno 2017 con relativa distribuzione comunale.

Si evidenzia che la realizzazione di interventi costruttivi aventi la tipologia sotto descritta, interesserà soltanto i due principali comuni della provincia materana, Matera e Policoro, con predominanza del capoluogo.

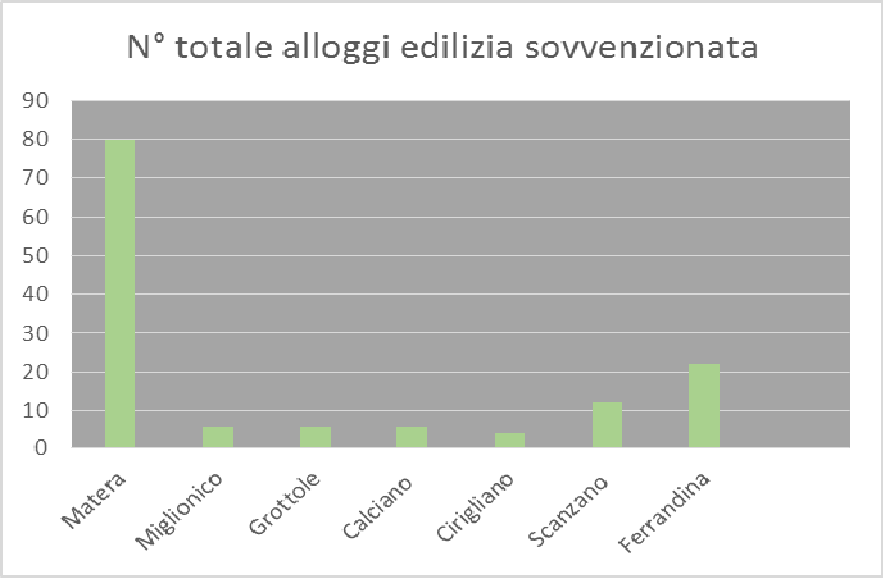
Grafico n. 4



Nel sottostante istogramma, invece, sono indicati, per singolo comune, gli alloggi di edilizia sovvenzionata che l'Azienda immetterà nel mercato nel prossimo triennio, nei predetti rientrano anche quelli prossimi alla ultimazione. Questi interventi

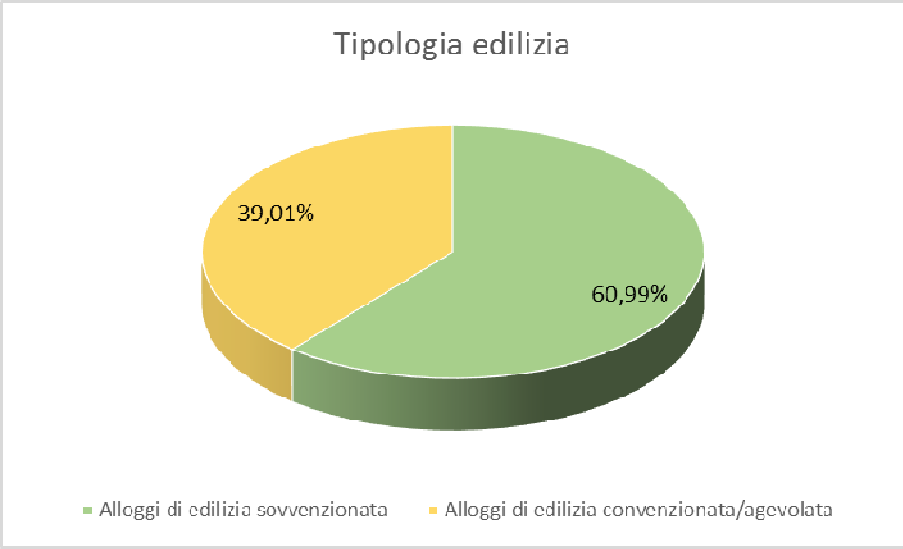
edilizi sono distribuiti su 8 comuni con netta prevalenza, considerato il dato demografico, del Comune capoluogo di provincia.

Grafico n. 5



Significativo, in ultimo, il dato relativo al rapporto tra il totale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e quelli della tipologia convenzionata/agevolata. Questi ultimi, come facilmente rilevabile dal sottostante diagramma (grafico n. 6), costituiscono il 40,41% del totale degli alloggi che l'Ente realizzerà entro il prossimo triennio.

Grafico n. 6



Con riferimento ai dati di spesa, si evidenzia che la previsione di competenza dell'esercizio 2017, iscritta in bilancio, per gli interventi costruttivi, è di € 3.939.572,98.

Il quadro che segue pone in evidenza in modo sintetico il programma generale dell'attività costruttiva con le previsioni di competenza del bilancio 2017.

INTERVENTI COSTRUTTIVI DA APPALTARE

Descrizione	Tipologia	Importo	Fondi ministeriali	Reinvest. fondi L. 560/93	Fondi comunali e regionali	Fondi di terzi	Fondi ATER	Fondi ministeriali / regionali	Fondi di terzi	Fondi Regionali	Quota 2017 ATER
Lavori di costruzione di n. 9 alloggi di edilizia convenzionata in Policoro - leggi 179/92, n. 457/78 e D.C.R. 896	conv.	1.350.000,00			211.172,58	1.138.827,42					
Lavori di completamento di n. 22 alloggi edilizia sovvenzionata in Ferrandina in zona C 167/1 del PRG	sovv.	929.463,56	129.463,56	58.930,43	741.069,57					150.000,00	
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sovv.	1.450.000,00		1.450.000,00						300.000,00	
Lavori di costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Calciano	sovv.	1.354.600,00			1.354.600,00						
Lavori di costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Miglionico	sovv	960.400,00		960.400,00							
Lavori di costruzione di n. 63 alloggi in Matera - leggi 179/92, n. 457/78 e D.C.R. 896/2005	conv.	9.443.000,00			1.478.208,11	7.964.791,89					
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sovv	1.760.000,00		1.760.000,00							
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sovv.	1.456.919,00		1.456.919,00						456.919,00	
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sovv.	1.872.632,18	1.872.632,18					462.653,98			
Costruzione di n. 6 alloggi di E.R.P. agevolata nel Comune di Matera loc. La Martella	conv.	1.048.642,30			140.781,72	907.860,58			500.000,00		
Costruzione di n . 9 alloggi in Policoro "20.000 all. in affitto"	conv.	1.320.090,53			594.040,74		726.049,79			100.000,00	220.000,00
TOTALE		**22.945.747,57**	**2.002.095,74**	**5.686.249,43**	**4.519.872,72**	**10.011.479,89**	**726.049,79**	**462.653,98**	**500.000,00**	**1.006.919,00**	**220.000,00**

INTERVENTI COSTRUTTIVI APPALTATI

Descrizione	Tipologia	Importo	Fondi ministeriali	Reinvest. fondi L. 560/93	Fondi comunali e regionali	Fondi di terzi	Fondi ATER	Fondi ministeriali / regionali	Fondi di terzi	fondi G.S	Quota 2017 ATER
Lavori di completamento di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole - legge n. 457/78 art. 35	sovv.	960.400,00		960.400,00						250.000,00	
Lavori di costruzione di n. 4 alloggi di edilizia sovvenzionata in Cirigliano	sovv.	650.000,00			650.000,00					500.000,00	
Lav. di costr. di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera al Borgo La Martella - legge 457/78 art. 2 lett.	sovv.	2.918.340,00	1.809.664,97	1.108.675,03				1.000.000,00			
TOTALE		**2.918.340,00**	**1.809.664,97**	**2.069.075,03**	**-**	**-**	**-**	**1.000.000,00**	**-**	**750.000,00**	**-**

INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RECUPERO

Descrizione	Importo	Fondi ministeriali	Fondi G.S.	Quota 2015 Fondi propri	Quota 2017 min./ Regionali	Quota 2017 G.S.
Trasf. Fondi per interventi costruttivi a cura dei Comuni	4.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00		2.000.000,00	2.000.000,00
Lavori di manutenzione alloggi in gestione per risoluzione problematiche connesse alla rimozione dell'amianto	88.750,56		88.750,56			88.750,56
Riqualificazione e recupero edilizio fabbricati in Policoro e Garaguso	250.000,00		250.000,00			250.000,00
Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico nei Comune di Ferrandina e Stigliano - fondi legge 513/77	597.469,82		597.469,82			597.469,82
Lavori di riqualificazione energetica ed edilizia dei fabbricati siti in Colobraro e Ferrandina Matera alla via Sallustio - l. 560/93	800.000,00		800.000,00			400.000,00
Lavori di riqualificazione edilizia dei fabbricati siti in Accettura, Aliano, Bernalda, Craco, Grottole, Montalbano, Valsinni, Miglionico, Salandra, Pisticci-Marconia -	975.208,73		975.208,73			400.000,00
Interventi adeguamento impianti alloggi in gestione	156.995,22	156.995,22			156.995,22	
Interventi per adeguamento alloggi diversamente abili	108.221,09	108.221,09			108.221,09	
Interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero	1.280.000,00	1.280.000,00			1.280.000,00	
Lavori di manutenzione straordinaria revisione totale coperture in Policoro Via Siris	200.000,00		200.000,00			50.000,00
Ripristino alloggi di risulta gia assegnati o di prossima assegnazione	200.000,00		200.000,00			50.000,00
Lavori di manutenzione straordinaria per ripristino cornicioni e cls ammalorati	452.650,04		452.650,04			100.000,00
Manutenzione straordinaria fabbricati di proprietà mista	200.000,00		200.000,00			100.000,00
Interventi straordinari finalizzati al risparmio energetico via Italia 20	500.000,00		500.000,00			100.000,00
Interventi straordinari finalizzati al risparmio energetico via B. Croce 11/b	500.000,00		500.000,00			100.000,00
Interventi di riqualificazione alloggi ex Europan a al rione Agna le Piane	553.241,06	553.241,06				100.000,00
Lavori di riqualificazione e recupero edilizio fabbricati in Metaponto	100.000,00		100.000,00			100.000,00
Lavori di riqualificazione e recupero edilizio fabbricati in Bernalda e Montalbano J.	150.000,00		150.000,00			150.000,00
Progetto di recupero e adeguamento degli alloggi sfitti di cui all'art. 2 comma 1) del D.M. 1	259.500,00		259.500,00			259.500,00
Lavori di recupero degli alloggi di risulta annualità 2016	188.500,00		188.500,00			188.500,00
TOTALE	11.560.536,52	4.098.457,37	7.462.079,15	-	3.545.216,31	5.034.220,38

Gli interventi di manutenzione e recupero

Sempre dalla lettura del Programma Triennale delle OO.PP. 2017/2019 e dai dati forniti dai competenti Uffici con riferimento agli interventi di manutenzione e recupero si rileva quanto segue.

Interventi da avviare e completare nell'anno 2017

- lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento impianti alloggi in gestione – importo lavori € 88.750,56 – 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 per adeguamento impianti termici € 156.995,22 – inanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78.
- 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 riqualificazione e recupero edilizio mediante rifacimento delle coperture e delle fognature ai fabbricati siti nei comuni di Policoro, Via Gonzaga e Via Tristano, e Garaguso, Via Padova – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 250.000,00;
- lavori di riqualificazione e recupero edilizio mediante rifacimento delle coperture e delle fognature ai fabbricati siti nel comune di Bernalda Fraz. di Metaponto, Via Licurgo – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 100.000,00;
- lavori di riqualificazione e recupero edilizio mediante il rifacimento delle coperture, dei cornicioni e dei parapetti dei balconi ai fabbricati siti nei comuni di Bernalda, Via Gianturco, e Fraz. di Metaponto, Via S. Antuono – finanziamento legge n. 560/93 e fondi di G.S. ex D.p.r. n. 1036/72 – importo lavori € 150.000,00;
- interventi di recupero ed adeguamento alloggi sfitti – D.G.R. n. 220/2016 – importo lavori per le annualità 2014/2015/2016 € 259.500,00;

- interventi di recupero ed adeguamento alloggi sfitti – D.G.R. n. 973/2016 – importo lavori per integrazione annualità 2016 € 188.500,00.

Interventi da avviare nell'anno 2017 e completare negli anni 2018/2019

- 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,
- interventi di riqualificazione alloggi ex Europan 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.
- lavori di riqualificazione energetica ed edilizia dei fabbricati siti in Colobraro, Ferrandina e Matera – finanziamento fondi legge n. 560/93 – importo lavori € 800.000,00;
- lavori di riqualificazione edilizia dei fabbricati siti in Accettura, Aliano, Bernalda, Craco, Grottole, Montalbano, Valsinni, Miglionico, Salandra, Pisticci-Marconia – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 975.208,73;
- interventi di manutenzione in condomini di proprietà mista – finanziamento fondi di G.S. ex D.p.r. n. 1036/72 – importo € 200.000,00;

In bilancio sono stati, inoltre, inseriti fondi da trasferire ai comuni per interventi di risanamento e recupero di loro competenza per € 4.000.000,00.

La tabella che precede a pagina 8 evidenzia in modo sintetico l'attività connessa alla manutenzione straordinaria che trova riscontro nelle cifre indicate nei pertinenti capitoli di bilancio.

L'attività di gestione degli alloggi

Nell'esporre il programma dell'area della gestione immobiliare meritano una particolare illustrazione:

- I CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni delle unità immobiliari gestite dall'Azienda è stato determinato, presuntivamente, in € 3.766.500,00. Questo dato tiene proporzionalmente conto, comunque, delle consuete richieste dei locatari di ricollocazione all'interno delle fasce di reddito conseguenti a modificazioni reddituali degli stessi in applicazione della legge regionale n. 24/2007 e tiene, altresì, in debita considerazione gli effetti negativi per la riduzione degli alloggi locati conseguenti le cessioni vendite di alloggi previste dal piano di vendita nell'anno 2017 nonché delle serie storiche dei canoni di locazione nel corso degli ultimi anni. Rispetto ai dati relativi all'esercizio finanziario in corso, si prevede un equivalente livello dei canoni di di locazione con una determinazione presuntiva fatta in termini molto prudenziali.

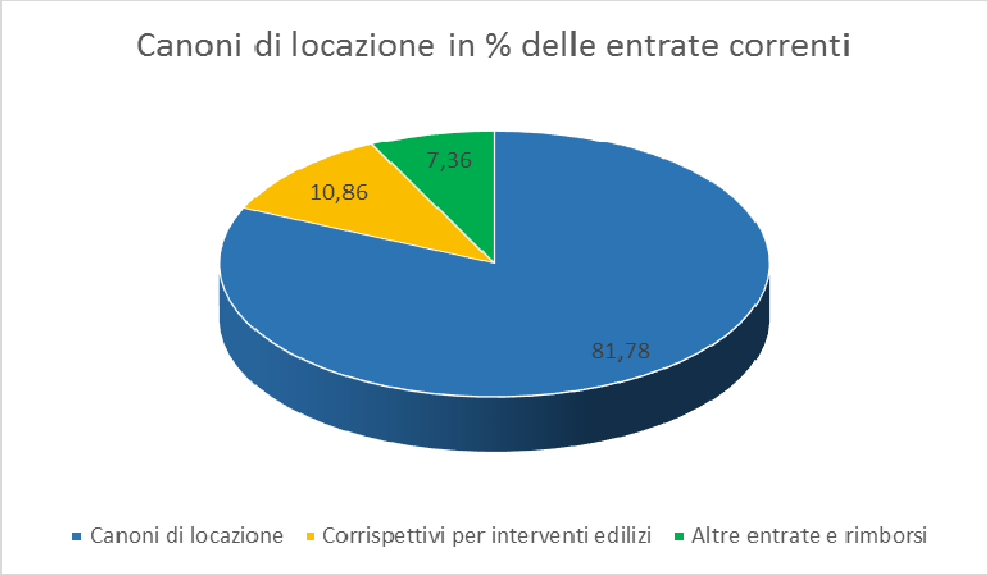
Se si scompone il dato sopra riportato è possibile evidenziare quanto segue:

- canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'Azienda costruiti con contributo dello Stato € 2.700.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'Azienda € 85.000,00;
- canoni di locazione locali commerciali e depositi € 180.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi di proprietà regionale e degli alloggi di proprietà già del Demanio dello Stato ed ora dei comuni € 480.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi e locali di edilizia convenzionata realizzati dall'Azienda € 300.000,00;
- canoni di locazione di alloggi di proprietà comunale, affidati in gestione all'Azienda, per un importo di € 20.000,00;
- affitti delle aree per € 1.500,00.

L'ammontare dei canoni consente il sostenimento delle spese di gestione, di amministrazione e manutenzione del patrimonio immobiliare, compresi gli oneri fiscali, e l'accantonamento dello 0,50% annuo del valore locativo del patrimonio gestito. Quest'ultimo importo risulta destinato alle finalità di cui al terzo comma dell'articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, con priorità agli interventi di manutenzione straordinaria e recupero del patrimonio abita

tivo pubblico. Interessante è la valutazione del rapporto tra i canoni di locazione ed il totale delle entrate correnti, immediatamente desumibile dal grafico che segue (grafico n. 7). I canoni di locazione costituiranno, presuntivamente, l'83% del totale di queste ultime.

Grafico n. 7



- CORRISPETTIVI PER INTERVENTI EDILIZI

In questa categoria delle entrate sono iscritte le somme che si prevede di incassare a titolo di compensi per l'opera di progettazione, direzione e assistenza lavori sugli interventi costruttivi, manutenzione straordinaria e recupero di cui al D.M. 5/8/1994, al D.P.G.R. n. 506/94 e successive determinazione del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - Ufficio Edilizia della Regione Basilicata. Le stesse sono suddivise in due articoli, compensi tecnici per interventi costruttivi e compensi tecnici per interventi di risanamento e ristrutturazione, per un importo complessivo di € 500.000,00.

- RESIDUI ATTIVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

I residui attivi presunti al 1° gennaio 2017 sono stati determinati in € 6.342.796,00 per canoni, in € 401.576,94 per quote riscatto e rateizzazioni prezzo di vendita e in € 69.092,70 per servizi a rimborso, gestione e amministrazione e interessi su rateizzazioni, così come indicato nei rispettivi capitoli di bilancio.

Il dati sopra esposti risentono, in maniera determinante, della deliberazione n. 82/2016 del 7 dicembre 2016, per effetto della quale sono stati stralciati crediti

inesigibili per un importo pari ad € 1.005.488,89, con evidenti riflessi sul risultato di amministrazione presunto al termine dell'esercizio 2016.

- LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI ALLOGGI

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento dell'anno 2016 che interesserà gli alloggi gestiti dall'Azienda sarà finanziato con un importo complessivo di € 550.000,00.

Si tratta una somma pari al 14,6% circa dei canoni di locazione che l'Ente prevede di incamerare nell'esercizio 2017.

Si rileva un dato sostanzialmente equivalente a quello dell'esercizio 2016.

- LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Le previsioni formulate dal competente Ufficio per l'anno 2017 contemplano la stipula di n. 120 contratti di cessione di alloggi, di cui n. 100 di proprietà dell'Azienda e n. 20 in parte di proprietà del Demanio dello Stato e in parte dei Comuni ed alla stipula di n. 10 contratti di cessione di locali ad uso non abitativo. Le alienazioni degli alloggi di proprietà dell'Azienda comporteranno un incasso complessivo di circa 4 milioni di euro, così come indicato alla Cat. 9^ delle Entrate "alienazione di immobili e diritti reali", alla Cat. 12^ sempre delle Entrate ed alla Cat. 17^ delle uscite quale debito contestuale a favore dello Stato CER per Gestione Speciale.

Il ricavato, a norma dell'art. 1, comma 13 della legge n. 560/93 modificato dal comma 6 dell'art. 4 della Legge 136 del 13.4.1999, nonché della circolare n° 31 del 30 giugno 1995 del Ministero dei Lavori Pubblici dovrà essere versata entro il 30 giugno 2018 sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria dello Stato, dove resterà depositata fino al materiale utilizzo.

Detti ricavi, vincolati alla realizzazione di programmi di ERP, non possono essere utilizzati se non a seguito di specifica autorizzazione da richiedere alla Regione.

Altri 10 alloggi di proprietà demaniale, costruiti ai sensi della legge 619/52 (Risanamento Sassi) comporteranno un introito presunto di € 20.000,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per interventi di manutenzione sugli stessi.

Dalla estinzione del diritto di prelazione di cui alle leggi n. 513/77 e 560/93 dovrebbero derivare entrate di Gestione Speciale per complessivi € 80.000,00.

- LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Il patrimonio immobiliare che l'Azienda provvederà a gestire, tra alloggi di proprietà e alloggi dello Stato, comunali e regionali, nel corso dell'esercizio finanziario 2017, tenuto conto di eventuali nuove immissioni ed alienazioni, comprenderà circa 4.600 unità immobiliari di cui 3.400 alloggi a locazione di proprietà, 850 alloggi tra regionali, demaniali ed ex demaniali passati ai comuni, circa 70 alloggi a riscatto, 65 alloggi di edilizia convenzionata, e oltre 250 unità tra locali ed uffici.

I dati subiranno, necessariamente, variazioni per effetto di vendite e nuove immissioni a reddito di alloggi e locali.

Per quanto concerne il patrimonio mobiliare, nel corso del 2017, eventuali incrementi dello stesso saranno determinati dall'acquisto di mobili ed arredi e dall'acquisto di prodotti hardware e software. Ciò sarà determinato dalla sostituzione ed il rinnovo di beni obsoleti e dal potenziamento del sistema informativo aziendale. In particolare, con riferimento alla categoria Software si prevede l'acquisizione di un nuovo più efficiente sistema di protocollo ed archiviazione documenti.

L'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

L'area economico-finanziaria ed amministrativa opererà a supporto delle attività di costruzione e gestione degli alloggi garantendo l'osservanza di tutti gli adempimenti contabili e fiscali della gestione.

Si pone in particolare evidenza:

- IL PERSONALE E LA STRUTTURA

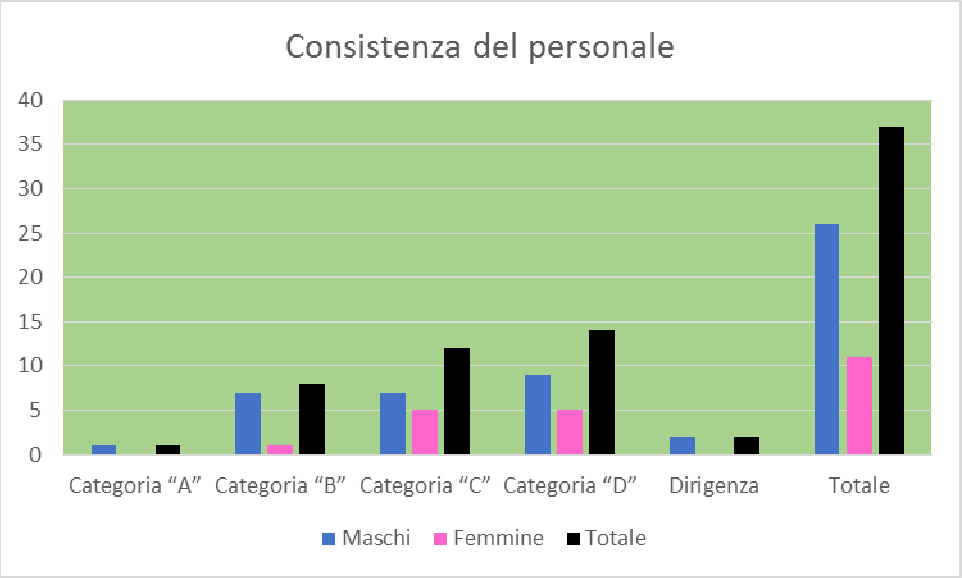
La spesa per il personale, prevista nel bilancio 2017, considera la consistenza dello stesso indicata nella tabella sottostante, a cui si aggiunge la spesa di una unità di categoria B, attraverso l'istituto del comando, e la spesa per il Direttore dell'Azienda, Direttore ad interim presso l'A.T.E.R. di Potenza.

Categoria	N°		
	Maschi	Femmine	Totale
"A"	1	-	1
"B"	7	1	8
"C"	7	5	12
"D"	9	5	14
Dirigenza	2	-	2
Totale	26	11	37

Dal prospetto che precede si rileva un deficit attuale, rispetto alla pianta organica approvata dalla Regione, di 7 unità.

Nel grafico che segue (grafico n. 8) si rileva con immediatezza la suddivisione del personale per categoria contrattuale di appartenenza e per sesso.

Grafico n. 8



La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è prevista in bilancio in € 1.916.565,09.

-

- LA GESTIONE SPECIALE

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 513/77 ivi compresi quelli derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della Legge 560/93 come previsto dal comma 13 dell'art. 1 della Legge 560/93, è prevista la contabilizzazione a favore della Gestione Speciale dei prezzi e delle rate che saranno incassate durante l'anno, relativi agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà

dell'Istituto, dello Stato, delle ex Gescal e INA Casa con ipoteca legale o promessi in vendita nonché dello 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito. Gli importi presunti relativi ai suddetti rientri sono i seguenti:

- € 3.900.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di alloggi ai sensi della legge n. 560/93;
- € 400.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di locali ai sensi della legge n. 560/93;
- € 80.000,00 – incassi derivanti da diritti di prelazione di cui alla legge n. 560/93;
- € 20.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di alloggi ai sensi delle leggi n. 619/52 e n. 771/86, tra saldo prezzo di cessione e rimborso spese di manutenzione;
- € 275.000,00 – quale accantonamento dello 0.50% annuo del valore catastale del patrimonio immobiliare gestito al netto degli alloggi a canone sociale;
- € 60.000,00 interessi sui fondi di gestione speciale depositati presso il Tesoriere.

Nel bilancio è previsto il prelievo e quindi l'addebito nella gestione speciale dell'IRAP sui contributi in c/capitale per interventi costruttivi, di manutenzione straordinaria e recupero di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 1960/2004.

- SPESE PER GLI ORGANI DELL'ENTE

Le spese relative agli organi dell'Ente sono quelle relative alle indennità da corrispondere all'Amministratore Unico e ai Componenti del Collegio dei Revisori comprensive degli oneri contributivi e rimborsi spese. Le stesse sono state previste, per l'anno 2017, in € 70.000,00.

- SPESE PER L'ACQUISTO DI BENI DI CONSUMO E DI SERVIZI

Le spese per l'acquisto di beni di consumo e servizi previste nel bilancio 2017 sono suddivise in due capitoli: Spese per il funzionamento degli uffici e Spese diverse di amministrazione. Le spese per il funzionamento degli uffici, quantificate in € 207.500,00 contemplano spese di gestione della sede per € 115.500,00 (utenze, pulizia, guardiania, spese varie), spese postali e telefoniche per € 32.000,00, spese per acquisto di cancelleria, stampati e pubblicazioni per € 20.000,00 e spese per manutenzione e gestione di macchine elettriche ed elettroniche per € 40.000,00. Tra le spese diverse di amministrazione, ammontanti complessivamente ad € 250.000,00, vi sono le spese per gestione automezzi per € 20.000,00, spese per contributi associativi per € 15.000,00 (quota associativa FEDERCASA), spese per partecipazione a concorsi, seminari e

convegni per € 5.000,00, spese per consulenze e prestazioni professionali pari ad € 20.000,00, spese per depositi bancari e postali per € 15.000,00 e spese diverse e contenziosi per € 175.000,00, queste ultime vanno a copertura di potenziali spese legali in merito agli esiti incerti di contenzioni in corso relativi a procedure in materia di assunzione personale.

- SPESE DI AMMINISTRAZIONE DEGLI STABILI

Tra le spese di amministrazione degli stabili troviamo le spese di assicurazione degli stessi per € 100.000,00, le spese per procedimenti legali per € 40.000,00, riguardanti, sostanzialmente, il pagamento di parcelle a professionisti per il recupero della morosità da canoni di locazione, a seguito di precedente versamento sul conto corrente postale dell'Azienda delle stesse parcelle da parte degli assegnatari morosi e spese per procedure gestite direttamente dal personale interno all'Azienda. Altre spese previste riguardano le quote condominiali di alloggi sfitti o quelle non corrisposte da inquini morosi per € 40.000,00, i gettoni di presenza e rimborsi spese dei componenti della Commissioni Provinciale Assegnazione Alloggi di cui alla legge regionale n. 24/07, per € 50.000,00 e spese residuali per € 90.000,00 (revisione periodica ascensori, assistenza sfratti, regolarizzazioni catastali e urbanistiche, ecc.).

- SPESE DI MANUTENZIONE STABILI

In questa categoria, troviamo lo stanziamento 2017 di € 550.000,00 per gli interventi di manutenzione ordinaria al patrimonio immobiliare gestito.

- SPESE PER INTERVENTI EDILIZI

Questa categoria contempla Spese per procedimenti legali attinenti contenziosi in corso con imprese appaltatrici, per € 160.000,00, Altre spese tecniche per € 20.000,00 (definizione convenzioni con i Comuni, elaborati tecnici, ecc.) e Pubblicazione gare di appalto e pubblicità per € 10.000,00.

- ONERI FINANZIARI

In questa categoria troviamo gli interessi passivi su mutui contratti per la realizzazione di alloggi di edilizia privata e agevolata/convenzionata e gli interessi di prefinanziamento per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata/agevolata per

un importo presunto di € 85.000,00.

- ONERI TRIBUTARI

Gli oneri tributari previsti complessivamente in € 403.000,00 sono così suddivisi: Imposta di bollo € 16.000,00 (bolli su fatture, per pratiche di appalto e assegnazione alloggi, ecc.), Imposta di registro € 52.000,00 (registrazione contratti di locazione), IRES per € 100.000,00, altre imposte e tasse (IRAP, tributi consortili, ecc.) per € 140.000,00, IVA indetraibile € 5.000,00 ed I.M.U., TASI ed altri tributi locali per un importo totale di € 90.000,00.

In merito alla TASI si evidenzia che la legge di stabilità 2016 – L. 208/2015, art. 1, c. 14, lett. a), ha stabilito che la predetta imposta non è dovuta nell'ipotesi in cui l'alloggio è destinato ad abitazione principale da parte del possessore o dell'utilizzatore.

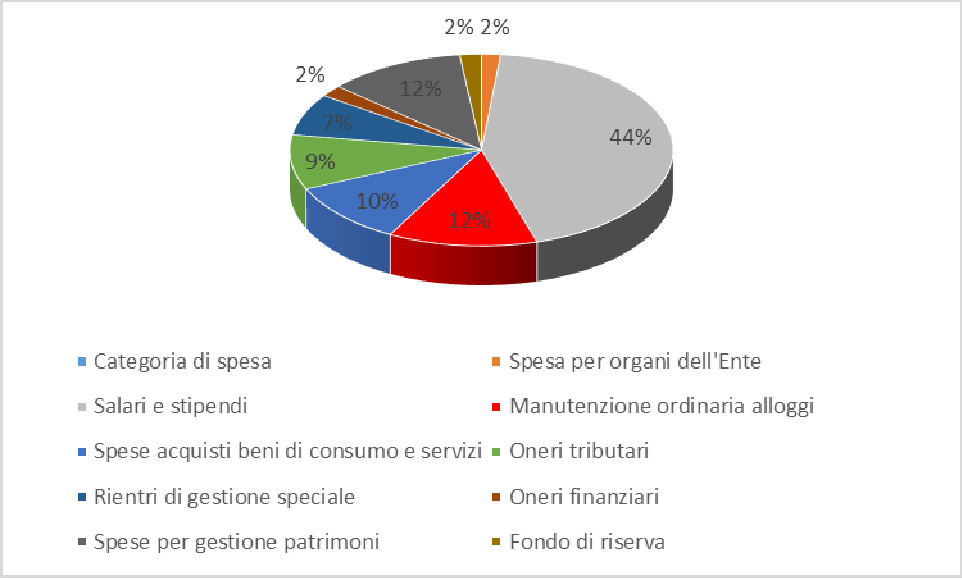
Per effetto di ciò la previsione relativa al citato tributo, già a partire dall'anno 2016, ha subito una consistente riduzione, con notevole beneficio per le casse dell'Ente.

- SPESE NON CLASSIFICABILI IN ALTRE VOCI

Tra le spese incluse in questa categoria delle uscite di bilancio vi è il fondo di riserva per le spese impreviste quantificato in € 80.000,00.

Interessante e di immediata leggibilità, con riferimento alle spese correnti, è il grafico che segue (grafico n. 9) che mette in evidenza il diverso peso che le varie categorie hanno nel comporre la spesa corrente totale.

Grafico n. 9



Dalla analisi del suddetto diagramma si rileva, chiaramente, il peso predominante della spesa per il personale, pari al 44% delle spese correnti totali.

Ad incidere, considerevolmente, anche gli oneri tributari (IRES, IMU, IRAP, imposta di bollo e registro) che assorbono il 9% del totale. L'10% delle spese correnti sono relative al funzionamento della sede (utenze, cancelleria, guardiania, pulizia, gestione sistema informativo, ecc.). La manutenzione ordinaria agli alloggi in gestione rappresenterà circa l'12% delle spese correnti previste. Da notare che il 7% delle spese riguarderà gli accantonamenti per rientri di gestione speciale di cui allo 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito e dagli interessi sui fondi in giacenza presso il Tesoriere, così come il 12% è prevista per le spese di gestione del patrimonio immobiliare. Seguono, con minore incidenza, le altre voci di spesa.

IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento è stato redatto in conformità alle norme contenute nel Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Azienda e contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio nonché come prima posta delle entrate l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2015 ammontante a € 675.096,62.

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

	ENTRATE DI COMPETENZA €	SPESE DI COMPETENZA €
Avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2016	18.232,80	
Entrate e spese correnti	4.655.796,69	4.382.065,09
Entrate e spese in c/capitale	16.963.278,07	17.255.242,47
Entrate e spese per partite di giro	790.800,00	790.800,00
TOTALE	**22.428.107,56**	**22.428.107,56**

Ai sensi dell'art.8 del D.M. 10.10.86 è stato iscritto, come prima posta delle entrate, l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2016 come dettagliatamente determinato con la tabella dimostrativa (allegato c).

- ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

	€
cat. 5 – corrispettivi tecnici per interventi edili	550.000,00
cat. 6 – canoni di locazione	3.766.500,00
cat. 6 – interessi su depositi	60.000,00
cat. 7 – recuperi e rimborsi diversi	140.596,69

Tra le spese correnti in particolare figurano:

	€
cat. 1 – indennità, compensi amm.ri e sindaci	70.000,00
cat. 2 – oneri del personale	1.916.565,09
cat. 4 – spese per il funzionamento degli uffici	207.500,00
cat. 4 – spese diverse di amministrazione	250.000,00
cat. 5 – spese per amministrazione degli stabili	320.000,00
cat. 5 – spese di manutenzione degli stabili	550.000,00

cat. 5 – spese per interventi edilizi	160.000,00
cat. 5 – imposte e tasse	403.000,00
cat. 6 – interessi su mutui	85.000,00
cat. 5 – fondo per l'E.R.P.	260.000,00
Cat. 5 – rientri di G.S.	50.000,00

- ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

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

Tra le entrate figurano:

	€
cat. 9 - Alienazione di alloggi	7.268,40
cat. 12 - Ricavi alloggi ceduti legge 513 e prec.	50.000,00
cat. 12 - Ricavi alloggi ceduti leg. 560/93	3.980.000,00
cat. 13 – Finanziamenti dello Stato c/capitale	5.007.870,29
cat. 14 - Utilizzo fondi della G.S. e legge 560/93	6.791.139,38
Cat. 17 – Assunzione di mutui	220.000,00
Cat. 18 – Cessionari per anticipazioni	500.000,00

Tra le spese si evidenziano:

	€
cat. 10 - Spese per interventi costruttivi G.S.	3.119.572,98
cat. 10 - spese per interventi risanamento G.S.	8.579.436,69
cat. 10 – interventi G.O. di servizi residenziali	18.232,80
cat. 10 – spese per interventi costruttivi G.O. agevolata	820.000,00
cat. 11 - Acquisto mobili, apparecchiature e software	13.000,00
Cat 15 – Rate ammortamento mutui	268.000,00
cat. 17 – Contabilizzazione a favore CER del ricavato alienazione alloggi	4.000.000,00

- PARTITE DI GIRO

Le entrate e le uscite in questo titolo non modificano né permutano la consistenza finanziaria dell'Istituto perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Ente svolge un servizio di cassa.

Le entrate e le uscite previste ammontano complessivamente ad € 790.800,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il documento prevede entrate per € 21.553.378,53 e spese per € 22.399.446,93 con un disavanzo economico previsto di € 846.068,40.

Il dato economico presuntivo se nettato dei componenti di entrata ed uscita che non danno luogo a movimenti finanziari assume un valore positivo di € 273.731,60 (avanzo di parte corrente).

In particolare il Preventivo economico 2017 riporta tra le entrate che non danno luogo a movimenti finanziari i seguenti valori:

- i ricavi delle vendite di alloggi e locali, per € 2.100.000,00;

- le plusvalenze patrimoniali derivanti dalla vendita di alloggi costruiti con il contributo dello Stato, quale differenza tra il costo costruttivo ed il prezzo di vendita degli stessi, per € 1.800.000,00;
- le rimanenze per gli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria in corso pari, rispettivamente, ad € 2.189.572,98 ed € 4.808.999,19;

Tra le spese che non danno luogo a movimenti finanziari troviamo:

- l'ammortamento finanziario dei beni devolvibili sopra descritto pari ad € 950.000,00;
- l'ammortamento delle macchine, mobili e attrezzature per € 19.800,00. Gli ammortamenti sono stati effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione di beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui ai D.M. Dicembre 1988 integrato dai D.D.M.M. 7 gennaio 1992, 23 dicembre '92, 19 ottobre '95, 20 marzo '96;
- le sopravvenienze per rientri a favore dello Stato per alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 per € 3.900.000,00;
- finanziamenti per interventi edilizi € 6.769.009,67;
- l'IVA indetraibile per applicazione del pro-rata pari ad € 150.000,00;
- i costi relativi agli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria in corso pari, rispettivamente, ad € 1.469.572,98 ed € 4.808.999,19;

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

La tabella dimostrativa dell'avanzo o disavanzo di amministrazione presunto al 31 dicembre 2016 espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi all'inizio dell'esercizio e quindi l'avanzo di amministrazione dell'esercizio al 1° gennaio 2017.

Espone, successivamente, le variazioni dei residui attivi e passivi già verificati fino alla data di formazione del bilancio e quelli presunti per il restante periodo dell'esercizio 2016.

Espone, inoltre, le entrate e le uscite accertate ed impegnate fino alla data di formazione del bilancio nonché quelle presunte per il restante periodo dell'esercizio in corso.

Pone in evidenza quindi l'avanzo di amministrazione esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2017.

Tale avanzo di amministrazione, ha subito un quasi totale azzeramento, rispetto a quello dell'esercizio 2015, per effetto della deliberazione n. 82/2016 del 7 dicembre 2016, in applicazione della quale il monte residui derivante da canoni di locazione, IVA e servizi ha subito una diminuzione pari ad € 1.005.488,89.

Ad incidere positivamente sul presunto avanzo di amministrazione al termine dell'anno 2016, in parziale compensazione degli effetti generati dalle operazioni di cui innanzi, un miglioramento dei saldi di bilancio connessi al contenimento delle spese correnti anno 2016 e all'alienazione di unità immobiliari di edilizia convenzionata.

Le citate leve hanno evitato il registrarsi di un possibile disavanzo di amministrazione che avrebbe comportato l'adozione di specifici provvedimenti in diminuzione delle spese correnti previste nel bilancio di previsione 2017.

(Allegato "C" Regolamento D.M. 10/10/1986)

TABELLA DIMOSTRATIVA DEL RISULTATO DELL' ESERCIZIO 2015 PRESUNTO

GESTIONE DEI RESIDUI ANNO 2015 E PRECEDENTI

Fondo di cassa al 1° gennaio 2015	7.747.580,07	
Residui attivi al 1° gennaio 2015	13.098.506,10	
Residui passivi al 1° gennaio 2015	20.342.807,10	
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE ESERCIZIO 2015		503.279,07
Variazioni nei residui attivi verificatesi durante l'esercizio 2016	- 131.772,72	
Variazioni nei residui passivi verificatesi durante l'esercizio 2016	- 1.005.488,89	
		- 1.085.761,61
DIFFERENZA ATTIVA IN CONTO DELLA GESTIONE RESIDUI AL 31/12/2016		- 582.482,54

GESTIONE DI COMPETENZA

Entrate accertate durante l'esercizio 2016	10.793.053,57	
Entrate presunte per il restante per il restante periodo dell'esercizio		
Spese impegnate durante l'esercizio 2015	8.815.733,23	
Spese presunte per il restante periodo dell'esercizio	1.376.605,00	
DIFFERENZA ATTIVA IN CONTO COMPETENZA		600.715,34
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 31/12/2016		**18.132,80**

BILANCIO PLURIENNALE

Il bilancio pluriennale è stato elaborato in termini di competenza e copre un periodo triennale, dall'esercizio 2017 a quello 2019.

Con lo stesso vengono definiti in termini economico, finanziari e patrimoniali gli obiettivi programmatici di medio termine dell'Azienda.

Gli stanziamenti previsti nel bilancio pluriennale per il primo esercizio corrispondono, necessariamente, a quelli del Bilancio di Previsione 2017.

Le previsioni riportate nello stesso traggono origine, per quanto concerne l'attività costruttiva e di risanamento e recupero, dal programma triennale dei lavori pubblici 2017/2019 che costituisce allegato del bilancio di previsione in oggetto.

Le altre previsioni, sia di parte corrente che in conto capitale, invece, sono state quantificate sulla base degli andamenti storici delle entrate e delle uscite dei bilanci dell'ultimo biennio unitamente agli opportuni correttivi previsionali.

Per quanto concerne i canoni di locazione, che costituiscono la stragrande maggioranza delle entrate di parte corrente dell'Azienda, il loro andamento nel triennio è stato stimato, dal competente Ufficio, in misura sostanzialmente equivalente per tutti gli anni del triennio tenuto conto del saldo presunto tra unità immobiliari di nuova immissione in patrimonio e alloggi ceduti nel corso del medesimo periodo.

Con riferimento alle uscite di bilancio, la cui voce più consistente è rappresentata dalla spesa per il personale. Le previsioni pluriennali elaborate dal competente Ufficio considerano i pensionamenti che decorreranno negli anni 2017 e 2018 e i rientri a tempo pieno di due dipendenti in part time.

Altra voce delle uscite di immediata quantificazione nel bilancio pluriennale riguarda le rate di ammortamento dei mutui edilizi, riportate nei piani di ammortamento degli stessi.

AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE MATERA

LINEE PROGRMMATICHE E OBIETTIVI TRIENNALI

ATER Matera si trova ad operare sempre più in un contesto caratterizzato dalla difficoltà di programmare gli investimenti, a fronte del continuo inasprimento dei vincoli di finanza pubblica. Tuttavia, nell'ambito di tale scenario, anche per il 2017, le politiche di bilancio dell'Ente sono strutturate su alcune direttrici decisamente orientate al contenimento della spesa ed al sostegno degli investimenti attraverso un razionale ed oculato utilizzo di risorse già a disposizione.
In un'ottica di sviluppo di iniziative tese a rilanciare il ruolo cardine dell'Azienda nell'ambito del settore dell'edilizia residenziale pubblica, gli Uffici hanno provveduto alla elaborazione del Bilancio di Previsione 2017 e Pluriennale 2017/2019, di cui la presente relazione costituisce allegato di sintesi e guida strategica.

Nello specifico l'attività politico-amministrativa dell'Ente sarà incentrata sul perseguimento dei seguenti obiettivi:

- Assidua azione presso le Amministrazioni comunali competenti al fine di avviare rapidamente tutti gli interventi costruttivi programmati e di addivenire alla stipula di convenzioni utili e necessarie per l'alienazione degli alloggi;
- Rimodulazione degli schemi organizzativi e delle procedure operative tese al contenimento e/o recupero della morosità da canoni di locazione anche attraverso l'incentivazione alla stipula di accordi transattivi con gli assegnatari degli alloggi gestiti dall'Azienda, ai sensi dell'art. 39 bis della legge regionale n. 24/2007;
- In merito agli interventi manutentivi ordinari e straordinari e in un'ottica di prevenzione degli eventi determinanti pregiudizio alla funzionalità e vivibilità degli alloggi stessi, si intende avviare una mappatura del patrimonio immobiliare gestito, prescindendo dalla richiesta di interventi di riparazione, utilizzando software gestiti in convenzione con la Regione Basilicata;

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE - MATERA

- Nuovo impulso alla informatizzazione della gestione aziendale attraverso la dematerializzazione dei documenti amministrativi e dei protocolli di comunicazione tra gli Uffici e i soggetti terzi;
- Sviluppo di attività formative per il personale dell'Ente con particolare riferimento ai nuovi processi informatici, dopo un'attendo screening delle competenze e degli eventuali deficit formativi riscontrati;
- Prosecuzione del lavoro avviato circa il contenimento dei costi dell'Ente e, in particolare, la attenta verifica delle partite contabili dei residui attivi e passivi.

Tenendo ben presenti gli obiettivi e le linee programmatiche sopra descritte, ci si appresta al nuovo esercizio finanziario che prevede lo sviluppo di un corposo programma costruttivo e di manutenzione straordinaria e recupero.
In particolare:

L'attività costruttiva

Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2017/2019 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. Allo stato attuale risulta approvato il progetto definitivo e si è in attesa del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Matera.
- **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. Allo stato attuale risulta approvato il progetto definitivo e si è in attesa del rilascio del permesso di costruire da parte del Comune di Matera.
- **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 € 1.872.632,18. E' in corso la redazione del progetto esecutivo dell'intervento.
- **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. Si è in attesa della individuazione e consegna dell'area da parte del Comune di Matera.

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE MATERA

Interventi di edilizia sovvenzionata nei comuni della provincia materana:

n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di **Miglionico**, finanziati con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93, per un importo di € 960.400,00. Dopo aver verificato la inedificabilità dal punto di vista idrogeologico dell'area individuata nel 2009 dal Comune di Miglionico, in data 21/04/2016 il Comune ha prodotto la relazione geologica relativa alle caratteristiche della nuova area individuata. Allo stato attuale questa Azienda sta procedendo alla redazione del progetto preliminare relativo alla costruzione dei n. 6 alloggi di E.R.P. sovvenzionata su detta area ed a determinare il costo complessivo dell'intervento, comprensivo del costo relativo alla demolizione dell'esistente fabbricato.

- **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. Il Comune di Calciano dopo aver richiesto il finanziamento ed assegnato e consegnato l'area per la realizzazione dell'intervento, ne ha variato la destinazione urbanistica rendendola inedificabile e pertanto determinando la impossibilità per questa A.T.E.R di poter procedere all'appalto dei lavori di cui al progetto esecutivo redatto ed approvato con deliberazione dell'A.U. n. 15/2015 del 04.02.2015. Allo stato attuale questa A.T.E.R. è in attesa che il Comune provveda al ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area ed al rilascio della proroga dell'assenso a costruire, già a suo tempo rilasciato, per poter procedere ad indire la gara di appalto per la cantierizzazione dei lavori.

- 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. E' in corso la fase di redazione del progetto.

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 € 1.478.208,11 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 € 7.964.791,89 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

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE · MATERA

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. Allo stato attuale l'Azienda è in attesa che l'Amministrazione Comunale di Matera individui ed assegni le aree per l'attuazione dell'intervento.

- **n. 6 alloggi** di edilizia agevolata/convenzionata al Borgo La Martella, ai sensi della legge n. 21/2001, in Matera, per un importo totale di € 1.048.642,30, di cui € 140.781,72 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 € 907.860,58 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. L'intervento costruttivo trova origine nell'Accordo di programma sottoscritto nell'anno 1999, nel quale si procedeva tra l'altro all'individuazione di un'area per realizzare l'intervento. Nel 2010 il Comune di Matera, unilateralmente, modificava l'accordo, localizzando sull'area già individuata un intervento costruttivo di n.8 alloggi finanziato con il Piano Città da realizzarsi a cura del Comune stesso. Dopo molteplici sollecitazioni di questa Azienda, il 7.4.2016 è stato sottoscritto tra ATER e Comune un Accordo Integrativo nel quale il Comune di Matera si è impegnato a procedere all'individuazione e consegna di area idonea alla realizzazione dell'intervento. Ad oggi l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante urbanistica necessaria alla individuazione di una area idonea ma non ha ancora proceduto alla consegna della stessa a questa Azienda per poter procedere all'appalto dei lavori.

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 € 211.172,58 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 € 1.138.827,42 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Allo stato attuale il Comune di Policoro non ha ancora proceduto alla consegna dell'area oggetto dell'intervento.
- **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. Questa Azienza sta procedendo alla redazione del progetto dell'intervento.

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE - MATERA

Interventi di edilizia sovvenzionata che sono in corso di esecuzione e saranno ultimati e/o assegnati nel 2017

- **n. 32 alloggi** di edilizia sovvenzionata, al **Borgo La Martella**, progetto Europan Bis, il cui costo residuale, considerato che i lavori sono stati già in parte realizzati, è di € 2.918.340,00. I lavori di completamento sono in corso di realizzazione e termineranno nel corso dell'anno 2017.
- **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 € 960.400,00. I lavori di completamento sono in corso di realizzazione e termineranno nel corso dell'anno 2017.
- **n. 12 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Scanzano Jonico**, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.918.960,00. I lavori di completamento sono in corso di realizzazione e termineranno nel corso dell'anno 2017.
- **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. I lavori di completamento sono in corso di realizzazione e termineranno nel corso dell'anno 2017.

Questa Azienda ha intrapreso una serie di interlocuzioni in particolare con l'Amministrazione Comunale di Matera al fine di sbloccare gli interventi nei quali non si dispone di aree. All'uopo si è proceduto anche ad un sopralluogo congiunto tra le due amministrazioni.

Complessivamente, nel triennio 2017/2019, i lavori riguarderanno la realizzazione e/o il completamento di n. 223 alloggi di cui n. 136 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e n. 87 alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata/convenzionata, a condizione che si riesca ad ottenere l'assegnazione di aree idonee alla realizzazione degli interventi così come evidenziato innanzi.

La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 149 alloggi in Matera, n. 18 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 e n. 6 alloggi in Miglionico.

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE - MATERA

Interventi di manutenzione straordinaria e di recupero

Nel corso dell'esercizio finanziario 2017 si prevede l'avvio ed ultimazione dei seguenti interventi:

- lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento impianti alloggi in gestione – importo lavori € 88.750,56 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93; (attualmente in fase di progettazione)
- 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; (attualmente in fase di progettazione).
- 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; (attualmente sono in corso i lavori che verranno completati nel corso del 2017).
- lavori di manutenzione per adeguamento impianti termici € 156.995,22 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78; (attualmente in fase di progettazione).
- 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; (attualmente in fase di progettazione).

Inoltre, nel corso dell'esercizio finanziario 2017 si prevede l'avvio ed ultimazione dei seguenti interventi, la cui attuazione è subordinata alla effettiva superiore approvazione del Consiglio Regionale di Basilicata del Programma di reinvestimento dei fondi derivanti dalla vendita di alloggi incamerati al 31.12.2015 per un importo complessivo di €. 2.475.208,73 per interventi di recupero del patrimonio di proprietà dell'Azienda approvato con Deliberazione dell'A.U. n.69/2016 del 27.09.2016:

- lavori di riqualificazione e recupero edilizio mediante rifacimento delle coperture e delle fognature ai fabbricati siti nei comuni di Policoro, Via Gonzaga e Via Tristano, e Garaguso, Via Padova – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 250.000,00;
- lavori di riqualificazione e recupero edilizio mediante rifacimento delle coperture e delle fognature ai fabbricati siti nel comune di Bernalda Fraz. di Metaponto, Via Licurgo – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 100.000,00;
- lavori di riqualificazione e recupero edilizio mediante il rifacimento delle coperture, dei cornicioni e dei parapetti dei balconi ai fabbricati siti nei comuni di Bernalda, Via Gianturco

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE - MATERA

e Fraz. di Metaponto, Via S. Antuono – finanziamento legge n. 560/93 e fondi di G.S. ex D.p.r. n. 1036/72 – importo lavori € 150.000,00;

- interventi di recupero ed adeguamento alloggi sfitti – D.G.R. n. 220/2016 – importo lavori per le annualità 2014/2015/2016 € 259.500,00;
- interventi di recupero ed adeguamento alloggi sfitti – D.G.R. n. 973/2016 – importo lavori per integrazione annualità 2016 € 188.500,00.

Ad un elevato stato di avanzamento, invece, nel corso del predetto esercizio finanziario 2017 giungeranno i lavori che seguono, la cui ultimazione è prevista per il 2018:

- 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. Fatto salvo il necessario specifico finanziamento regionale finalizzato al recupero statico dei fabbricati siti nel Comune di Irsina, sottoposti ad ordinanza di sgombero per la tutale della pubblica e privata incolumità, queste somme potranno utilizzarsi per i primi interventi.
- 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;
- interventi di riqualificazione alloggi ex Europan 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.

Ad un elevato stato di avanzamento, invece, nel corso del predetto esercizio finanziario 2017 giungeranno i lavori che seguono, la cui attuazione è però subordinata alla effettiva superiore approvazione del Consiglio Regionale di Basilicata del Programma di reinvestimento dei fondi derivanti dalla vendita di alloggi incamerati al 31.12.2015 per un importo complessivo di €. 2.475.208,73 per interventi di recupero del patrimonio di proprietà dell'Azienda approvato con Deliberazione dell'A.U. n.69/2016 del 27.09.2016.

- lavori di riqualificazione energetica ed edilizia dei fabbricati siti in Colobraro, Ferrandina e Matera – finanziamento fondi legge n. 560/93 – importo lavori € 800.000,00;

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE - MATERA

- lavori di riqualificazione edilizia dei fabbricati siti in Accettura, Aliano, Bernalda, Craco, Grottole, Montalbano, Valsinni, Miglionico, Salandra, Pisticci-Marconia – finanziamento legge n. 560/93 – importo lavori € 975.208,73;
- interventi di manutenzione in condomini di proprietà mista – finanziamento fondi di G.S. ex D.p.r. n. 1036/72 – importo € 200.000,00.

Da quanto innanzi esposto si desume l'importanza e la consistenza del programma edilizio nella realizzazione del quale sarà data particolare attenzione ai temi più attuali del settore quali quello del risparmio energetico e della eco-compatibilità più in generale.
Ovviamente l'avvio e realizzazione dei nuovi interventi costruttivi potranno essere fortemente agevolati da una più stretta sinergia tra gli Enti coinvolti nella filiera dell'Edilizia Residenziale Pubblica, ovvero l'A.T.E.R., la Regione Basilicata e le Amministrazioni comunali interessate dall'insediamento dei nuovi presidi abitativi.
Questa più stretta interazione porterebbe ad una immediata contrazione dei tempi autorizzativi oltre che ad un considerevole abbattimento degli oneri connessi.
Questa Amministrazione dedicherà ogni possibile sforzo affinché si possano migliorare i rapporti collaborativi tra Istituzioni innanzi richiamate nell'intendimento di poter fornire al contesto sociale di riferimento un livello di servizio più al passo con i tempi e in grado di corrispondere agli effettivi bisogni dei cittadini.

La cancellazione dei residui attivi, ovvero dei crediti inesigibili

Una particolare attenzione merita la questione dell'annullamento dei crediti inesigibili dell'Ente, oggetto di rilievi ed analisi in sede regionale e che comprende sia i cosiddetti "cessati con saldo", ovvero i crediti vantati nei confronti di assegnatari o occupanti senza titolo di immobili gestiti dall'Azienda che per differenti ragioni hanno rilasciato le unità immobiliari detenute, e i crediti di altra natura vantati dall'Ente ma prescritti.
Si tratta di importi considerevoli di morosità che gli Uffici hanno da tempo attenzionato e che nel loro insieme superano il milione di euro.

Già nel corso dell'anno 2015, per effetto della deliberazione n. 58 del 25 giugno 2015, si è proceduto ad una prima cancellazione di crediti inesigibili per un importo complessivo di € 396.747,69. Questa annosa questione, relativa alla cancellazione di una seconda tranche di residui attivi, era stata portata all'attenzione del Consiglio Regionale già in sede di audizione sul

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE · MATERA

bilancio consuntivo 2015 pur con la precisazione che gli Uffici, con l'interessamento del Collegio dei Revisori, stavano ancora definendo il complesso iter giuridico-amministrativo.

Si è trattato di una questione molto delicata, stante la rilevante incidenza sugli equilibri economico-finanziari e patrimoniali dell'Ente. Prima di arrivare alla cancellazione dei predetti residui si è cercato di porre in atto una verifica molto accurata degli stessi; gli Uffici hanno incominciato ad analizzare le 522 posizioni creditorie interessate già a decorrere dall'anno 2015.
Il Collegio dei Revisori dei Conti dell'Azienda è intervenuto in più riprese con le sedute del 9 agosto 2016, verbale n. 13/2016, del 1° settembre 2016, verbale n. 13, del 13 ottobre 2016, verbale n. 16, e del 24 ottobre 2016 con il verbale n. 18.

Al termine della sua analisi il Collegio ha espresso parere favorevole alla cancellazione di residui attivi per un importo di € 1.005.488,89 ed ha invitato gli Uffici ad una ulteriore verifica per le altre posizioni sottoposte alla sua attenzione.

Dopo l'acquisizione del parere favorevole del Collegio dei Revisori è stata adottata la deliberazione n. 82/2016 del 7 dicembre 2016 con la quale si è disposto: *"l'annullamento dei crediti relativi ad immobili rilasciati per n. 151 posizioni, oggetto di parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti, per un importo complessivo di € 1.005.488,89 ..."*.

Quanto sopra esposto rende chiaro ed imprescindibile che prima di poter procedere all'annullamento di una partita creditoria dell'Ente è necessaria un'attenta, minuziosa e responsabile analisi della stessa da parte degli Uffici competenti in quanto l'allocazione di tali annullamenti all'interno dei Bilanci dell'Ente richiede, innanzitutto, la definizione e la certificazione delle citate pratiche da parte dell'Ufficio Legale ed Amministrativo.
Nel bilancio di previsione 2017 si è tenuto debitamente conto delle operazioni sopra descritte con tutti gli effetti economico-finanziari connessi. Ovviamente, trattandosi di un documento previsionale, i valori in esso esposti hanno carattere di ragionevole presunzione, ma in ogni caso gli Uffici hanno prudenzialmente riportato tale annullamento in Bilancio.

Gli effetti sono stati registrati sul risultato di amministrazione, che dagli oltre 500 mila euro del bilancio consuntivo 2015 è passato ad un importo presunto di poco superiore a 18 mila euro. Al fine di evitare possibili situazioni di presunto disavanzo che l'annullamento dei residui attivi poteva determinare, sono stati registrati i positivi risultati della gestione 2016 sia in termini di

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE · MATERA

attenuazione delle spese correnti che in relazione alla alienazione di immobili di edilizia convenzionata di proprietà dell'Azienda.

Non si è invece riportato nel Preventivo 2017, per evidenti motivi di prudenza, la compensazione dell'importo di circa € 500 mila prevista dall'articolo 38 della legge regionale n. 24/2007 e richiesta nella deliberazione n. 82/2016, che avrebbe consentivo all'Azienda di registrare un "conveniente" risultato di amministrazione.

Questa Amministrazione, comunque, ha posto sin dal suo insediamento particolare impegno nella definizione di questo problema, per il quale è stato richiesto notevole tempo e risorse. Il problema dei residui attivi costituisce una annosa questione che riguarda la generalità degli enti pubblici. L'Amministrazione ha inteso affrontare la questione, senza facili rinvii, assumendosi e facendo assumere appieno le responsabilità connesse alla gestione di tali posizioni. Tale azione è stata portata avanti con determinazione nell'ottica di rendere più trasparente e limpido il bilancio dell'Ente.

L'AMMINISTRATORE UNICO

(dott. Vito LUPO)