

## **Considerazioni sullo stato dell'edilizia residenziale pubblica in Italia**

In Italia, a differenza di altri paesi europei di pari sviluppo industriale, le politiche della casa, soprattutto negli ultimi, sono state connotate da scarsa incisività e supportate da ridotti investimenti finanziari, oltre che essere frammentarie e disorganiche.

Come noto obiettivo fondamentale delle suddette politiche è quello di soddisfare un bisogno primario di sicurezza e protezione dei cittadini, attraverso la disponibilità di una adeguata abitazione.

Spesso, però, gli interventi in materia hanno assunto marcati tratti di politica economica finalizzati, piuttosto, a finalità quali la stimolazione della domanda aggregata, la crescita della produzione e dell'occupazione, ecc.

Il vero *social housing* in Italia si è avuto in particolare dopo gli anni 50, con importanti testimonianze anche nel nostro territorio provinciale, con la costruzione di interi quartieri popolari da parte degli IACP anche con finanziamenti dell'ex INA Casa, INCIS e GESCAL.

A partire dagli anni '90 si incomincia ad assistere al progressivo smantellamento del settore della politica della casa, con trasferimento delle competenze dal governo centrate alle regioni (D.Lgs. n. 112/98).

Si è dato nuovo impulso alle vendite degli alloggi popolari con la legge n. 560/93 ed è stato abrogato definitivamente il prelievo fiscale con cui si è storicamente finanziata l'edilizia sociale pubblica (la nota GESCAL) e liberalizzato il mercato dell'affitto, con l'abolizione quasi totale del sistema di calmierazione dei canoni (L. 431/98).

La riduzione della spesa pubblica e la crisi economica hanno ulteriormente ridotto le risorse destinate al social housing, con un rapporto rispetto al prodotto interno lordo nazionale che ci colloca agli ultimi posti in Europa.

Di fatto, oggi, l'intero sistema ex IACP si autofinanzia, attraverso il reinvestimento delle risorse derivanti dalla vendita delle unità immobiliari gestite, con un rapporto tra venduto e realizzato che porta ad 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.

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.

### **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 2014/2016 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;

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

- **n. 6 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Migliorico**, 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. 18 alloggi** di edilizia sovvenzionata per anziani in **Policoro** nell'ambito del programma di quartiere di cui al D.M. 27-12-2001 utilizzando fondi ministeriali per un importo totale di € 2.176.877,39;
- **n. 10 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Pomarico** con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n.

560/93 e fondi G.S. pari ad € 1.280.000,00;

- **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 € 950.000,00;
- **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 € 1.800.000,00;
- **n. 4 alloggi** di edilizia sovvenzionata nel comune di **Accettura**, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/78, per un importo di € 650.000,00;
- lavori di completamento di n. **22 alloggi** di edilizia sovvenzionata in zona C 167/1 in **Ferrandina** – importo lavori € 1.000.000,00 – 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 € 1.478.208,00 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 € 7.964.792,00 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 convenzionata/agevolata** in **Matera al Borgo La Martella**, da realizzarsi ai sensi delle leggi 179/92 e 457/78, per un importo totale di € 853.890,20 di cui € 140.781,00 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 € 713.109,20 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 € 211.172,00 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 € 1.138.828,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Le modalità di assegnazione e pagamento dei citati alloggi saranno le stesse dell'intervento che precede;
- **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 € 297.468,00 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 € 1.502.532,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Le modalità di assegnazione e pagamento dei citati alloggi saranno le stesse dell'intervento che precede.

### **Programmi di recupero urbano**

Nel comune di Matera, ancora, l'Azienda prevede di avviare i lavori di cui al "Confronto pubblico concorrenziale per la realizzazione di un programma di recupero urbano denominato **P.R.U. Comparto "C" San Giacomo** (ai sensi dell'art. 14 della legge 493/93) bandito dal Comune di Matera. Questo intervento, del costo complessivo di € 4.963.565,69, finanziato per € 299.545,00 con fondi del Comune di Matera, € 3.631.106,89 con fondi dell'Azienda, ed € 1.032.913,80 con fondi regionali, prevede la realizzazione di **n. 24 alloggi** di edilizia residenziale **convenzionata/agevolata** oltre che la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ristrutturazione immobili.

Nel corrente esercizio si prevede anche l'avvio dei lavori di cui al protocollo di intesa siglato in data 12 luglio 1999 tra l'Azienda, il C.E.R. (Comitato Edilizia Residenziale), presso l'allora Ministero dei Lavori Pubblici, la Regione Basilicata e il Comune di Matera per la realizzazione di un **Programma di Quartiere** finalizzato al recupero edilizio, riqualificazione sociale e sviluppo economico del **Borgo La Martella in Matera**. Detto programma, di cui si prevede l'avvio nel corso dell'esercizio 2012, comprende la realizzazione di n. **8 alloggi di edilizia sovvenzionata** con caratteristiche biocompatibili, **n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata** sperimentale da destinare a classi deboli e interventi di riqualificazione di edifici pubblici del

Borgo ed opere di urbanizzazione in generale. Il costo complessivo del programma è di € 2.852.226,20.

#### **Interventi di edilizia sovvenzionata che saranno ultimati e/o assegnati nel 2014**

- **n. 44 alloggi** di edilizia sovvenzionata **in Matera** “PEEP l’Arco”, da finanziare con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 per un importo totale da progetto di € 5.110.005,67;
- **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;

Complessivamente, i lavori riguarderanno la realizzazione e/o il completamento di n. 370 alloggi di cui n. 226 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e n. 144 alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata/convenzionata.

La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 249 alloggi in Matera; n. 39 alloggi in Policoro; n. 6 alloggi in Miglionico; n. 6 alloggi in Grottole; n. 6 alloggi in Calciano; n. 4 alloggi in Accettura; n. 4 alloggi in Cirigliano; n. 12 alloggi in Scanzano Jonico; n. 10 alloggi in Pomarico; n. 22 alloggi in Ferrandina; n. 12 alloggi in Marconia

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

Nel corso dell’esercizio finanziario 2014 si prede l’ultimazione dei lavori di ripristino alloggi di risulta situati nei vari comuni della provincia per nuove assegnazioni – importo lavori € 1.000.000,00 – 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 ed ultimazione dei seguenti interventi:

- 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 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 alloggi in gestione per risoluzione problematiche connesse alla rimozione dell'amianto – fondi legge n. 560/93 – importo lavori € 130.000,00;
- 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 consolidamento strutturale e riparazione fabbricato in Pisticci – loc. Marconia – per un importo lavori di € 600.000,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria in condomini misti - importo lavori € 250.000,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- 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 straordinari per adeguamento alloggi per assegnatari diversamente abili – importo lavori € 108.221,09 - finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93.

Ad un elevato stato di realizzazione saranno portati i lavori che seguono:

- 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, risanamento e recupero – importo lavori € 1.645.210,49 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78.

### **Gli interventi di manutenzione ordinaria**

Così come motivato nel paragrafo relativo all'Imposta Municipale Unica, gli interventi di manutenzione ordinaria agli impianti e strutture, attivati su richiesta da parte degli utenti, potranno contare su una disponibilità di risorse pari a quelle dell'anno 2013.

Di contro, il recupero di economie di fondi di gestione speciale relative ad interventi edilizi realizzati nel corso di precedenti esercizi, ha consentito all'Azienda di poter programmare una serie di interventi di manutenzione straordinaria che dovrebbero determinare un minore esigenza manutentiva sul patrimonio edilizio gestito, con radicale soluzione dei problemi connessi.

## **L'attività di gestione**

### **Il personale e struttura**

Così come auspicato dalla Commissione Regionale di inchiesta, nominata con D.G.R. n. 234/2011, al fine di recuperare una serenità e serietà di rapporti interni idonei a ricreare un clima favorevole alla realizzazione degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione con meccanismi di efficienza e trasparenza, prioritariamente, è stata riorganizzata la struttura dell'Ente per tematiche omogenee, con risultati soddisfacenti.

Dopo l'avvio nell'esercizio 2012 di questa nuova riorganizzazione degli Uffici si ritiene che dal 2014 la macchina amministrativa potrà raggiungere livelli di efficienza ed efficacia ancora più virtuosi, pur consapevole della necessità di dover risolvere alla radice alcune difficoltà operative legate a reiterata volontà ostativa al buon funzionamento dell'Azienda.

In proposito si rappresenta, di seguito, il nuovo assetto organizzativo dell'Azienda che prevede la presenza, in primo luogo, di una unità organizzativa denominata "Unità di Direzione" con personale avente competenza in materia di Affari Generali, Acquisti e Forniture, Procedure di appalto e attività legali e segreteria di Presidenza.

Altra novità l'affidamento delle attività manutentive all'Ufficio Gestione Immobiliare, mutuando lo schema organizzativo di altre A.T.E.R., con accorpamento in un unico ufficio tutta la gestione del patrimonio immobiliare, dal rapporto locativo alla gestione degli interventi manutentivi. L'Ufficio Gestione Immobiliare, infatti, compendia in se oltre che le procedure relative all'assegnazione e gestione contrattuale degli alloggi, anche quelle connesse agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e recupero del patrimonio edilizio.

Al fine di conservare l'esperienza e le competenze tecniche presenti in Azienda, il personale che già si occupava della manutenzione è stato assegnato al suddetto Ufficio, mentre il nuovo Ufficio Progettazione e Costruzione mantiene la competenza in merito alla realizzazione dei nuovi interventi costruttivi con una più marcata e puntuale specializzazione.

Con riferimento alle attività edilizie, con questo nuovo assetto organizzativo si rende ancora più efficace il perseguimento della gestione interna di tutte le attività di natura professionali



connesse alla realizzazione delle opere, con azzeramento degli affidamenti di incarichi a soggetti esterni all'Azienda, che aveva connotato le precedenti gestioni e determinato puntuali rilievi della Corte dei Conti.

Con riferimento all'Ufficio Legale, nel 2014 si prevede un notevole incremento dell'attività di recupero della morosità determinato dalla possibilità di sottoscrivere con gli inquilini morosi transazioni ai sensi dell'art.33 della legge Regione Basilicata n. 7 del 14.04.2013.

Dando attuazione al dettato normativo, l'A.T.E.R. di Matera ha disciplinato le modalità di recupero in via transattiva delle somme dovute prevedendo in particolare la massima riduzione possibile per gli inquilini maggiormente disagiati (Fascia "A" e "B1"). Considerato che il maggior numero di inquilini morosi appartiene alla fascia "A" e "B1" e ha una morosità inferiore ai € 10.000,00, si prevede che molti coloro accederanno a tale beneficio determinando un notevole abbattimento della morosità.

Per coloro che riterranno di non sottoscrivere la transazioni, rimane comunque ferma la possibilità di rateizzare le morosità ai sensi della legge Regione Basilicata n.24 del 18.12.2007 e, infine, laddove il recupero stragiudiziale non produce effetti si procederà con il recupero giudiziale della stessa.

## CONCLUSIONI

In questa relazione al bilancio di previsione 2014 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. Innocenzo Loguercio)