

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO

CONSUNTIVO 2014

PREMESSA

La presente relazione al bilancio consuntivo 2014 riporta gli elementi salienti relativi ai risultati conseguiti nel corso del trascorso esercizio finanziario.

E' doveroso premettere che il sottoscritto è stato nominato Amministratore Unico dell'Ente nel luglio 2014 per cui, compatibilmente con la pausa estiva del personale, ha proceduto prioritariamente ad una ricognizione complessiva dello stato di fatto analizzando, altresì, metodi e procedure utilizzati dal personale in forza all'Ente. Purtroppo, per ragioni che sarebbe inproprio rappresentare in questa sede, l'Ente pur disponendo di grandi potenzialità, negli ultimi anni si è limitato a gestire l'ordinario. Inoltre si è dovuto affrontare un alto tasso di conflittualità che caratterizzava e, per certi versi caratterizza ancora, la vita interna dell'Ente e che inevitabilmente ha avuto un riflesso nei rapporti esterni sia in relazione all'utenza che in relazione ai rapporti con gli interlocutori istituzionali.

E' per questo che si è ritenuto indispensabile e prioritario porre immediatamente mano alla riorganizzazione dell'Ente affinché venissero definiti con chiarezza compiti e funzioni di tutto il personale in forza all'Ente.

A tale proposito, grazie al lavoro svolto negli ultimi mesi del 2014, è stato possibile varare nei primi mesi dell'anno in corso un "Piano Organizzativo" che investe tutto il personale e che fa chiarezza sulle competenze e responsabilità di ciascuno.

A valle dell'adozione del Piano Organizzativo si è posto mano ad un piano organico di formazione professionale che verrà adottato nel corso del 2015 e di cui in altra sede ne rappresenteremo i contenuti.



Sempre nel corso dell'esercizio 2014 si è posto mano all'assetto di vertice dell'Ente, creando i presupposti per la riduzione dei dirigenti in forza all'Ente e destinando la posizione di Direttore dell'Ente non più ad un esterno con contratto a tempo determinato, come è avvenuto negli ultimi anni, ma nominando un dirigente già in forza all'Ente.

Tale scelta ha una duplice valenza. Per un verso sono stati contenuti i costi del personale, per altro verso si è fatto leva su competenze interne consolidate che meglio consentono di interpretare il ruolo di Direttore dell'Ente.

Sempre nei pochi mesi di gestione del 2014 che il sottoscritto ha avuto a disposizione, si è proceduto ad una prima ricognizione dell'attività dell'Ente ed in particolare allo stato degli appalti in essere.

Purtroppo è stata rilevata una situazione particolarmente difficile a causa di alcuni lavori fermi per contenzioso con le Imprese Appaltatrici degli stessi.

Il sottoscritto per ciascun lavoro che presenta problemi, con l'ausilio della struttura, ha individuato percorsi possibili, in coerenza con la normativa vigente in materia di lavori pubblici, tesi a sbloccare gli stessi e ciò al fine di evitare ulteriori aggravii di costo e per disporre nel più breve tempo possibile degli alloggi attesi da parte degli aventi diritto.

A tale proposito, a seguito di un laborioso percorso, si è ad un passo dalla conclusione per sbloccare il completamento di ben 32 alloggi nel borgo "La Martella" i cui lavori sono fermi da qualche anno per contenzioso con l'impresa appaltatrice.

Dopo questa opportuna premessa, andiamo ad analizzare i risultati di gestione e l'operato degli Uffici, con specifico riferimento al personale dipendente la cui consistenza rimane pressoché invariata, attestandosi, al termine dell'anno 2014, a n. 39 unità.

Il costo lavoro, a seguito di quanto si è detto innanzi, stà progressivamente diminuendo registrando già un decremento di € 200.000,00 soprattutto per la scelta operata per la direzione dell'Ente.

Circa l'entità dell'organico è in atto una rivisitazione (in riduzione) dello stesso che al momento riporta un deficit di ben 15 unità.

Particolare attenzione è stata posta all' annoso problema della lotta all'occupazione sine titolo di immobili di proprietà ATER .

L'Azienda, a seguito di segnalazione da parte dei comuni di competenza, ha prontamente provveduto a diffidare gli occupanti abusivi, assegnando loro un termine di trenta giorni per il rilascio dell'immobile.

Al termine di detto periodo, in caso di mancato rilascio spontaneo, è stato predisposto il decreto di rilascio da parte dell'Amministratore Unico dell'Azienda, con notifica a mezzo Unep del Tribunale di Matera.

Tutti i decreti emessi hanno dato luogo alla successiva fase esecutiva, con accessi a mezzo di Ufficiale giudiziario e di personale dell'Azienda, che hanno portato alla liberazione degli alloggi occupati o alla continuazione della azione esecutiva, laddove siano state riscontrate ragioni che impediscono l'immediato recupero coattivo dell'alloggio.

In caso di impugnazione dei decreti di rilascio da parte degli occupanti sine titolo, è stata attivata la fase contenziosa.

Inoltre sono state attivate diverse azioni giudiziarie per recuperare l'indennità di occupazione, in mancanza di pagamento spontaneo.

Per quanto concerne l'attività di recupero credito nei confronti degli assegnatari morosi, si è proseguito per tutto l'anno decorso, attivando sia i relativi procedimenti monitori sia il bonario componimento, mediante rateizzazioni.

Tutta l'attività su illustrata ha richiesto un costante impegno da parte della struttura, e nelle sedi giudiziarie e nell'ambito dell'Ufficio, poiché per procedere alla predisposizione di un piano di rateizzazione occorre acquisire informazioni e documentazioni, sullo stato economico e familiare del soggetto richiedente, personalizzando la rata da versare in base alla effettiva possibilità dell'assegnatario.

Tutte le azioni avviate sono oggetto di continuo monitoraggio, così come i piani di rateizzazione concessi, in quanto, laddove se ne riscontri la mancata osservanza, la struttura competente procede alla riattivazione dei procedimenti legali sospesi.

La struttura ha inoltre proseguito l'attività di recupero dei piccoli crediti, già avviata dall'Ufficio Inquilinato con una semplice diffida, attraverso un'attività successiva, che funge da preludio all'avvio di un'azione legale, con aggravio di spese ed interessi, quale ultimo monito agli inquilini morosi. In questo ambito rientrano anche le numerose diffide per mancato pagamento delle quote condominiali.

Si riporta di seguito lo stato di alcuni interventi che presentano una specifica criticità e per i quali sono in atto azioni finalizzate alla eliminazione delle cause che determinano il fermo dei lavori. .

Nel Comune di Matera, il progetto European bis, avviato nel 2006, per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata, i cui lavori erano stati sospesi nel 2007 causa risoluzione contrattuale per inadempienze a carico dell'impresa appaltatrice, ha fatto registrare una ulteriore battuta di arresto causa contenzioso in corso con la nuova impresa appaltatrice.

In San Mauro Forte, i lavori relativi alla costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata, già ad un elevato stato di realizzazione, sospesi in un primo momento a causa della risoluzione del contratto di appalto con l'impresa aggiudicataria degli stessi, sono stati nel 2014 praticamente ultimati.

Problematiche geologiche ed amministrative, invece, continuano ad impedire l'avvio dei lavori riguardanti la costruzione di n. 6 alloggi, sempre di edilizia sovvenzionata, nel comune di Miglionico.

I lavori di realizzazione dei 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole, avviati nell'anno 2011, hanno subito un'interruzione a causa della risoluzione contrattuale con l'impresa appaltatrice avvenuta nell'anno 2012. Sono in corso le pratiche per procedere all'appalto dei lavori per il loro completamento nel 2015.

Sempre con riferimento all'attività costruttiva, nel corso del 2014 non si è registrato alcun ulteriore sviluppo, circa gli interventi costruttivi riguardanti la realizzazione di 6 alloggi in Calciano e 4 alloggi in Cirigliano oltre che per gli interventi edilizia convenzionata da avviare in Policoro, località Iazzo Ricino, rispettivamente, di 9 e 12 alloggi.

I 18 alloggi di edilizia sovvenzionata di Policoro, da realizzarsi per conto del comune omonimo, non hanno avuto avvio nel corso dell'anno 2014 per problematiche di natura tecnico-amministrativa.

Passando agli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero si rappresenta quanto segue.

Nell'esercizio 2014 sono stati ultimati due interventi, ovvero:

- i lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino delle condizioni d'uso ed abitative di numerosi alloggi situati nei comuni della provincia materana con fondi della legge n. 560/93 – finanziamento € 1.000.000,00.
- i lavori di manutenzione straordinaria a numerosi alloggi nei comuni di Policoro, Grassano e Bernalda con fondi della legge n. 560/93 – finanziamento € 776.000,00.

Per lavori di manutenzione in condomini misti, finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, gestiti direttamente dai condomini stessi, sono state trasferite a

quest'ultimi risorse per € 230.076,51 sia per alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. che per quelli comunali.

Tali interventi vengono attuati di concerto con le amministrazioni condominiali, partecipando, allorché ritenuto necessario, alle assemblee condominiali, dando l'eventuale assenso dell'ATER alla partecipazione dei lavori, valutando le offerte delle imprese invitate, verificando tutta la documentazione tecnico amministrativa relativa ai lavori eseguiti, nonché la corretta ripartizione delle quote attribuite alle unità abitative dell'ATER, ed infine provvedendo alla liquidazione delle spese di competenza a favore del condominio interessato.

La spesa complessiva 2014 per gli interventi di manutenzione straordinaria e recupero, considerando anche le parcelle tecniche spettanti all'Azienda, è stata di € 1.482.965,50 sia su alloggi di proprietà che su alloggi comunali.

Ai Comuni della provincia materana, per interventi di manutenzione e recupero gestiti direttamente da questi ultimi, sono stati trasferiti fondi per € 750.798,22.

I programmi manutentivi dell'esercizio 2014, finanziati con i canoni di locazione, hanno riguardano la generalità del patrimonio gestito.

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento ha interessato gli alloggi presenti in tutti i comuni del territorio provinciale.

Le somme complessive impegnate nel bilancio di previsione 2014 per i suddetti interventi di manutenzione sono state pari ad € 394.519,36.

Nell'ambito dell'Ufficio Gestione Immobiliare si è proseguito nell'azione relativa alla cessione degli alloggi, procedendo alla vendita di:

- n. 15 alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93, di cui n. 9 nel comune di Matera, n. 1 nel comune di Montescaglioso, n. 1 nel comune di Tursi, n. 3 nel comune di Tricarico e n. 1 nel comune di Bernalda;

- n. 3 locale di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93 nel comune di Matera;
- n. 3 alloggi di proprietà comunale in Matera ai sensi delle leggi n. 619/52 e 771/86 (risanamento Sassi);
- n. 3 alloggi di proprietà comunale, ai sensi della legge 560/93, di cui n. 1 alloggio in Bernalda, n. 1 alloggio in Matera e n. 1 alloggio in Craco.

Il ricavato della vendita degli alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93, a norma dell'art. 1, comma 13 della stessa legge, 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, sarà versato entro il 30 giugno 2013 sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, dove resterà depositata fino al materiale utilizzo dietro predisposizione, da parte dell'Azienda, di apposito piano di reinvestimento approvato dalla Regione.

L'Ufficio Gestione Immobiliare ha seguito, inoltre, le attività di verifica dello stato delle procedure relative alla stipula, con i Comuni territorialmente competenti, delle convenzioni ex art. 35 della legge 865/71 relative alle aree di sedime dei fabbricati i cui alloggi sono inseriti nel piano di vendita di cui alla legge 560/93 e s.m.i.

Per quanto attiene invece alla gestione ordinaria dell'inquilinato l'Ufficio Amministrativo ha proceduto all'invio di numerose diffide ad assegnatari morosi nel pagamento del canone, concedendo un numero elevato di rateizzazioni e trasmettendo all'Ufficio Legale le altre per il prosieguo in via giudiziaria del recupero del credito. Numerose sono state le pratiche di riduzione del canone di locazione nei casi previsti dalla legge regionale n. 24/07 (sopravvenuta disoccupazione, diminuzione reddito, cambio di residenza di un componente del nucleo familiare), così come l'Ufficio ha provveduto alla sottoscrizione dei contratti di locazione sia per l'assegnazione di nuovi

alloggi, per l'assegnazione di alloggi di risulta, per volturazioni, e regolarizzazioni di occupazioni senza titolo.

Anche per l'esercizio 2014, quindi, si possono considerare in gran parte raggiunti gli obiettivi previsionali prefissati.

L'Amministratore Unico

(dott. Vito Lupo)

