

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE AL BILANCIO PREVENTIVO 2021

L'Azienda opera nel quadro normativo definito dall'art. 4 della legge Regionale n. 29/96 che stabilisce ed individua gli obiettivi che le A.T.E.R. devono perseguire.

Il ruolo delle A.T.E.R. nel campo dell'edilizia pubblica risulta particolarmente strategico nell'avviare iniziative che possano alleviare il disagio abitativo e sociale e che possano innalzare la qualità di vita dei cittadini, con riferimento ai temi del welfare, garantiti dalla Carta Costituzionale.

Al fine di rafforzare e rendere più efficace l'azione dell'Ente in tale direzione, occorre una maggiore attenzione da parte del Governo nazionale e regionale mediante la destinazione di maggiori risorse alle nuove costruzioni e all'attività di manutenzione degli alloggi.

Gli Uffici hanno provveduto alla elaborazione del Bilancio di Previsione 2021 e Pluriennale 2021/2023, di cui la presente relazione costituisce allegato di sintesi e guida strategica.

In armonia con quanto fatto nelle precedenti annualità, gli obiettivi dell'Ente saranno incentrati su:

- Maggiore e più efficace concertazione con le Amministrazioni comunali competenti al fine di avviare rapidamente tutti gli interventi costruttivi programmati con tempi certi di realizzazione;
- Rapida attivazione dei bandi relativi agli interventi di manutenzione straordinaria e recupero programmati;
- Individuazione delle criticità e miglior distribuzione delle competenze e delle procedure amministrative interne al fine di una accelerazione dei processi;
- Completamento dell'organizzazione interna e delle procedure operative di natura giudiziale e stragiudiziale, 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, con ricadute positive sull'attendibilità ed esigibilità dei residui attivi di bilancio. A tal proposito, tuttavia, è opportuno far rilevare la particolare crisi, anche economica, che il Paese sta attraversando per effetto della pandemia, i cui effetti negativi ricadono principalmente sulle categorie più deboli. Tale discorso vale anche per le spese

accessorie alle locazioni (spese condominiali) dove è ugualmente alta l'inadempienza degli inquilini interessati.

- Implementazione di un progetto di rilevazione e riqualificazione qualitativa e quantitativa del patrimonio immobiliare gestito dall'Ente e delle azioni necessarie a rendere tale patrimonio conforme alle normative in materia urbanistica e di sicurezza;
- Maggiore digitalizzazione del sistema azienda nei rapporti interni (utente interno) e nei rapporti esterni all'azienda (utente esterno) attraverso la dematerializzazione dei documenti amministrativi, con la conseguente maggior tracciabilità e certezza del procedimento amministrativo e della gestione aziendale;
- Impulso nel riconoscimento degli assi di miglioramento del personale dell'Ente, con riferimento specifico ai nuovi processi informatici ed alla formazione continua in materie professionalmente caratterizzanti del personale.

In considerazione del programma strategico evidenziato nei punti precedenti, si affronta il nuovo esercizio finanziario con la finalità precipua di raggiungere gli obiettivi sopra esposti ed evidenziando che per il 2021 è previsto programma costruttivo e di manutenzione ordinaria e straordinaria e recupero edilizio. Nello specifico nel corso del triennio 2021/2023, così come rilevabile dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche del periodo, allegato al Bilancio di previsione 2021, si svilupperanno le attività di seguito elencate:

A. Interventi edilizi non indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023, essendo stati avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari:

1. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata i cui lavori sono già stati avviati e verranno completati nell'anno 2021:

A.1.1 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.

2. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata i cui lavori saranno avviati nel 2021 e completati nell'anno 2023:

A.2.1 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. I lavori sono stati aggiudicati.

A.2.2 Realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera in Via Conversi, 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;

A.2.3 Realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera in Via Conversi, 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;

A.2.4 Realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel Comune di Matera, località Serra Rifusa; 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.

E' stata inviata tutta la documentazione relativa ai progetti esecutivi approvati alla S.U.A. di Basilicata (Stazione Unica Appaltante) per l'espletamento delle procedure di gara per i tre interventi costruttivi di cui ai punti A.2.2 – A.2.3 – A.2.4.

B. Interventi edilizi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023:

Nel Programma Triennale 2021/2023 figurano, invece, i lavori di seguito indicati, distinti per anno di avvio delle opere stesse, così come sono elencati.

B1. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata da avviare nell'anno 2021:

B.1.1 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.

B.1.2 Lavori di costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel Comune di Matera, al Borgo La Martella, per un importo totale di €. 1.048.642,30;

B.1.3 Lavori di costruzione di n. 11 alloggi sociali e locali per attività socio-educative mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato esistente in via G. Fortunato nel Comune di Matera (Accordo di programma I.T.I. Città di Matera – PO-FESR 2014-2020) per un importo complessivo di finanziamento pari ad €. 1.500.000,00.

B.1.4 Intervento di demolizione e ricostruzione di n.24 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di IRSINA alla Via Lamarmora. - LOTTO N.1 – Importo finanziamento €. 1.750.000,00

B2. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata da avviare negli anni 2022-2023:

B.2.1 Realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera (lotto da individuare) 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.

B.2.2 Lavori di costruzione di n. 50 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Matera: realizzazione del **1° lotto di 16 alloggi** di edilizia sovvenzionata

dell'importo di €. 1.776.051,89, nell'ambito del programma di "Matera 90".

B.2.3 Lavori di costruzione di n. 50 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Matera: realizzazione del **2° lotto di 10 alloggi** di edilizia sovvenzionata dell'importo di € 1.074.446,56, nell'ambito del programma di "Matera 90".

B.2.4 Lavori di costruzione di n. 50 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Matera: realizzazione del **3° lotto di 24 alloggi** di edilizia sovvenzionata dell'importo di 2.817.113,92 nell'ambito del programma di "Matera 90".

B.2.5 Lavori di costruzione di n. 9 alloggi di edilizia sovvenzionata (Via Puglia) per un importo totale di € 1.232.279,30.

B.2.6 Intervento di demolizione e ricostruzione di n.24 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di IRSINA alla Via Lamarmora. - LOTTO N.2 – Importo finanziamento €. 1.750.000,00.

Complessivamente, nel corso del triennio 2021/2023, si prevede la realizzazione di n. 182 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 115 alloggi in Matera, n. 22 alloggi in Ferrandina, n. 9 alloggi in Policoro, n. 6 alloggi in Calciano, n. 6 alloggi in Miglionico e n. 24 alloggi in Irsina.

Gli interventi edilizi di cui innanzi sono distribuiti su 6 comuni con netta prevalenza, considerato il dato demografico, del Comune capoluogo di provincia.

Gli interventi di manutenzione e recupero

Dalla lettura del Programma Triennale delle OO.PP. 2021/2023 e dai dati forniti dai competenti Uffici con riferimento agli interventi di manutenzione e recupero si rileva quanto segue.

C. Interventi non indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023, essendo stati avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari:

C.1 Ripristino alloggi di risulta già assegnati o di prossima assegnazione nei Comuni della Provincia - €. 200.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93; a tal proposito si evidenzia che si procederà ad aumentare le risorse straordinarie da destinare al recupero di circa n. 60 alloggi sfitti stante la necessità di mettere a reddito l'intero patrimonio edilizia esistente nonché di rendere efficiente la gestione condominiale;*

C.2 Riquilificazione energetica del fabbricato sito nel Comune di Matera, alla via Seneca, nn. 2-4-6-8-13 – Importo €. 700.000,00 – (PO FESR Basilicata 2014/2020);

D. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023 da avviare e completare nell'anno 2021

D.1 Lavori di manutenzione per adeguamento impianti termici € 156.995,22 –finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78;

D.2 Lavori di manutenzione straordinaria per revisione coperture in Policoro alla Via Siris, €. 200.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93;

D.3 Intervento di manutenzione straordinaria della sede A.T.E.R. finalizzato all'adeguamento funzionale, degli impianti tecnologici e al contenimento dei consumi energetici - €. 384.963,70 – fondi propri dell'A.T.E.R.;

D.4 Riquilificazione energetica del fabbricato sito nel Comune di Miglionico, alla Via M. Bianco nn. 2 e 4 – Importo €. 300.000,00 – (PO FESR Basilicata 2014/2020);

D.5 Riquilificazione energetica del fabbricato sito nel Comune di Policoro, alla via Gonzaga, nn. 33 e 35 e alla via Tristano, nn. 4 e 6 – (PO FESR Basilicata 2014/2020) – Importo €. 1.150.000,00;

D.6 Riquilificazione alloggi ai fini della eliminazione delle barriere architettoniche – Importo €. 283.289,04;

D.7 Consolidamento fabbricato sito nel Comune di Montalbano Jonico alla Via Savona 7-8 a seguito di ordinanza di sgombero;

D.8 Completamento sistemazioni e collegamento urbanizzazioni a servizio dei fabbricati di E.R.P. sovvenzionata ubicati in Via Ofanto e Via Adige – Borgo La Martella – Matera;

E. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023 da avviare nell'anno 2021 e completare nel 2022

E.1 Lavori di ripristino e rinforzo locale ai fabbricati siti nel Comune di IRSINA, in via Togliatti, n. 9 e 11 ed in Corso Di Vittorio, n. 23 – €. 452.650,04 – finanziamento con fondi di cui alla legge n. 560/93;

E.2 Interventi di riqualificazione alloggi ex European e al Rione Agna via Del Leone, € 553.241,06 - finanziamento fondi di cui allo 0.50% valore locativo patrimonio immobiliare gestito e fondi di gestione speciale legge antecedenti.

E.3 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;

E.4 Intervento di riqualificazione energetica al fabbricato di via Fagnano, n. 6 nel Comune di Valsinni – Importo €. 312.012,63.

E.5 Lavori di manutenzione straordinaria ai fabbricati di proprietà ed in gestione dell’A.T.E.R. siti nei Comuni della Provincia – Importo €. 600.000,00;

F. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023 da avviare e completare nell’anno 2022

F.1 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;

F.2 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;

F.3 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 Montalbano Jonico, 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;

F.4 Manutenzione straordinaria ai fabbricato sito nel Comune di Stigliano, alla via Turati e alla via Trifoglio – Importo €. 300.000,00.

G. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021/2023 da avviare nell’anno 2021 e completare nell’anno 2023

G.1 Manutenzione ordinaria agli alloggi in gestione – Importo €. 1.924.829,92 – fondi propri dell’A.T.E.R.;

G.2 Manutenzione ordinaria ai fabbricati in gestione – Importo €. 600.000,00 – fondi propri dell’A.T.E.R.

G.3 Manutenzione straordinaria ai fabbricati di proprietà mista - €. 750.000,00 – Fondi propri dell’A.T.E.R. €. 50.000,00 – Finanziamento L. 560/93 €. 700.000,00.

Da quanto innanzi esposto si evince la dimensione del programma edilizio nella realizzazione del quale sarà data particolare attenzione ai temi più attuali del settore, quali quello della difesa del patrimonio edilizio dalle calamità naturali, il risparmio energetico e la eco-compatibilità degli interventi.

Naturalmente l'avvio e realizzazione dei nuovi interventi costruttivi potranno essere fortemente agevolati da una più forte 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 concertazione porterebbe ad una immediata contrazione dei tempi autorizzativi oltre che ad un considerevole abbattimento degli oneri connessi.

Questa Amministrazione continua a profondere notevoli energie affinché si possano migliorare i rapporti collaborativi tra le Istituzioni innanzi richiamate nell'intendimento di poter fornire al contesto sociale di riferimento un livello di servizio al passo con i tempi e in grado di corrispondere alle effettive esigenze della popolazione.

In aggiunta all'attività così programmata, considerando anche l'obbligo di far fronte alla opportunità concessa dal Decreto Legge n. 19 maggio 2020 n. 34 (Decreto Rilancio) e successivi decreti che hanno incrementato al 110% l'aliquota delle spese sostenute dal 01.07.2020 al 30.06.2022 a fronte di specifici interventi di efficienza energetica (cd. superbonus), l'Azienda, a seguito di approfonditi studi tecnici fiscali e giuridici, dovrà procedere nella progettazione e affido lavori al fine di godere della predetta detrazione delle spese per il recupero del patrimonio edilizio esistente, inclusi quelli per la riduzione del rischio sismico e per la riqualificazione energetica degli edifici. Il "superbonus", infatti, rappresenta per l'Ater di Matera una straordinaria opportunità di riqualificazione del proprio patrimonio che, a causa della oggettiva vetustà, necessita con sempre maggiore frequenza di interventi di manutenzione e l'opportunità che si prospetta consentirebbe di procedere sia con la ristrutturazione degli edifici sia con l'efficientamento energetico degli immobili. I ristretti tempi a disposizione impongono un'approfondita, determinata e tempestiva azione di coordinamento delle attività aziendali che si scontra con l'oggettiva difficoltà in cui si trovano sia l'Ufficio Legale che l'Ufficio Tecnico entrambi oberati di lavoro per le incombenze della gestione ordinaria. Anche per questo l'Azienda procederà ad una profonda riorganizzazione aziendale.

In tema di recupero del patrimonio edilizio e nella logica di una sempre più stretta collaborazione con i Comuni, una parte rilevante sarà rivestita da progetti di "rigenerazione urbana" per realizzare i quali l'Ater ha già richiesto ai Comuni di verificare la disponibilità di edifici di

proprietà comunale che possano essere recuperati e ristrutturati, limitando in tal modo il consumo dei territori a tutela della sostenibilità ambientale. Non si tratta, in particolare, del recupero del singolo edificio bensì di un programma di riqualificazione del territorio che costituisce rimedio al degrado urbano e che determina un netto miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

L'Amministratore Unico
(Avv. Lucrezia GUIDA)