

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO PREVENTIVO 2023

Nella mia qualità di Amministratore Unico dell'ATER di Matera, ho provveduto a delineare l'indirizzo Aziendale illustrato nel presente bilancio preventivo 2023 considerando sia gli aspetti economico-sociali che tanto impattano sull'attività istituzionale dell' A.T.E.R. che quelli tecnici e funzionali dell'Azienda, evidenziati da parte degli Uffici dell'Ente.

Questi ultimi hanno provveduto alla elaborazione del Bilancio di Previsione 2023 e Pluriennale 2023/2025, di cui la presente relazione costituisce allegato di sintesi e guida strategica.

Il 2023 sarà un anno che indubbiamente sarà caratterizzato dalle negative dinamiche economico-finanziarie che stanno condizionando l'intero pianeta: i maggiori costi relativi all'edilizia, la carenza nella reperibilità delle materie prime, i costi dell'energia elettrica e del gas così come quelli in genere delle materie prime, caratterizzeranno di fatto -in maniera diretta ed indiretta- l'attività aziendale.

Nel proporre gli interventi in programma per l'anno 2023, in forza dei quali è stato redatto il Bilancio di Previsione 2023, si è tenuto conto dell'attività aziendale dell'ultimo biennio e, quindi, di quelle che sono state le maggiori criticità in ambito gestionale, di cantiere e di manutenzione a salvaguardia del patrimonio aziendale.

In forza di queste analisi emerge che:

1. le richieste di locazione di alloggi d'edilizia residenziale pubblica, negli anni, sono in costante aumento in alcune specifiche realtà territoriali della provincia, anche a causa dell'impovertimento delle categorie sociali, dovute alla particolare criticità economica che oramai da anni sta segnando le dinamiche finanziarie delle famiglie;
2. la particolare debolezza economica, associata alla precarietà che ad oggi contraddistingue il mondo del lavoro, ha incrementato le morosità;
3. un'importante fetta di patrimonio immobiliare abitativo, ad oggi, versa in condizioni critiche per lo stato oramai fatiscente;
4. un consistente numero di appartamenti "sfitti" necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per essere reinseriti nei piani di assegnazione.

Considerando, quindi, che nel nuovo contesto generale, sono aumentate le fasce di popolazione in difficoltà dal punto di vista economico e sociale, e quindi anche le domande di fabbisogno abitativo, l'Azienda come linea programmatica futura sarà impegnata sempre più a dare risposte al territorio. In tal senso si cercherà, come già avviene ogni anno, non solo di investire risorse

nelle manutenzioni del proprio patrimonio immobiliare ma anche di recuperare il maggior numero di alloggi dal patrimonio sfitto ed eventualmente di acquisirne di nuovi.

Il Bilancio di Previsione 2023 assorbe gli indirizzi contenuti nei due documenti programmatici dell'azienda: Il Programma Triennale ed Elenco Annuale dei Lavori Pubblici ed Piano Biennale ed Elenco Annuale dei Servizi e Forniture, dai quali si evince che la concreta attuazione della programmazione prevista consentirà di proseguire l'attività costruttiva e manutentiva per gli interventi inseriti negli stessi, cercando di dare continuità nell'esecuzione delle opere.

Fatte le dovute premesse, si evidenzia che nell'anno 2023 saranno previsti interventi di manutenzione a recupero del patrimonio aziendale sia con interventi di ripristino degli alloggi sfitti che di riqualificazione di stabili nella sua totalità.

L'esercizio 2023 sarà condizionato anche dagli interventi di riqualificazione energetica assoggettati al Superbonus 110% , nonché dagli interventi programmati dai condomini misti per i quali l'ATER interviene con le quote di competenza.

Nel corso del triennio 2023/2025, così come rilevabile dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche del periodo, allegato al Bilancio di previsione 2023, si svilupperanno le attività di seguito elencate:

Interventi edilizi non indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025, 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 2023:

A.1.1. Lavori di completamento di n. 22 alloggi in Ferrandina finanziati con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 e gestione speciale per un importo pari ad € 929.463,56.

2. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata i cui lavori sono già stati avviati e verranno completati nell'anno 2024:

A.2.1 Lavori di nuova costruzione 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 in corso di esecuzione.*

A.2.2 Lavori di nuova costruzione 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. *I lavori sono in corso di esecuzione.*

A.2.3 Lavori di nuova costruzione 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. *I lavori sono in corso di esecuzione.*

3. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata i cui lavori sono da avviare nel 2023 e verranno completati nell'anno 2025:

A.3.1 Lavori di nuova costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel Comune di Matera, località Serra Rifusa; finanziamento complessivo di 1.872.632,18 con D.P.CM. 16/7/2009 – D.C.R. n. 99/2011 del 2/2/2011, fondi del P.N.E.A. (Piano Nazionale Edilizia Abitativa). *I lavori sono stati appaltati.*

A. Interventi edilizi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025:

Nel Programma Triennale 2023/2025 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 2023:

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 €. 1.004.400,00.

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 demolizione e ricostruzione di n. 2 edifici di E.R.P. siti nel Comune di Irsina alla Via Lamarmora nn.5-7 di proprietà dell'ATER di Matera per la realizzazione di n. 18 alloggi di ERP sovvenzionata. - Importo finanziamento €. 3.193.000,00

B.1.4 Lavori di recupero di porticati esistenti di pertinenza dei fabbricati siti nel Comune di POLICORO alla Via Monginevro per la realizzazione di n. 8 alloggi di E.R.P. sovvenzionata – Importo finanziamento €. 700.000,00.

B.1.5 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.1.6 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".

B2. Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata da avviare negli anni 2024-2025:

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 **3° lotto di 24 alloggi** di edilizia sovvenzionata dell'importo di 2.817.113,92 nell'ambito del programma di "Matera 90".

B.2.3 Lavori di costruzione di n. 9 alloggi di edilizia sovvenzionata in Policoro (Via Puglia) per un importo totale di € 1.232.279,30.

Complessivamente, nel corso del triennio 2023/2025, si prevede la realizzazione di n. 173 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 104 alloggi in Matera, n. 22 alloggi in Ferrandina, n. 17 alloggi in Policoro, n. 6 alloggi in Calciano, n. 6 alloggi in Miglionico e n. 18 alloggi in Irsina.

Gli interventi di manutenzione e recupero

Dalla lettura del Programma Triennale delle OO.PP. 2023/2025 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 2023/2025, essendo stati avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari:

C.1 Riqualficazione 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). *Lavori in corso di esecuzione nel 2023;*

C.2 Riqualficazione 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; *Lavori in corso di esecuzione nel 2023.*

D. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare e completare nell'anno 2023

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 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.3 Riqualficazione alloggi ai fini della eliminazione delle barriere architettoniche – Importo €. 283.289,04;

- D.4 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 - Importo € 238.936,32;
- D.5 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 – programma di reinvestimento delibera n.93 del 02.11.2021;
- D.6 Manutenzione straordinaria ai fabbricati sito nel Comune di Stigliano, alla via Turati e alla via Trifoglio – Importo € 300.000,00.

E. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare nel 2023 e completare nel 2024

- 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.

F. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare e completare nel 2024

- 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;

G. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare nel 2024 e completare nel 2025

G.1 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.

H. Interventi indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025 da avviare nell'anno 2023 e completare nell'anno 2025

H.1 Manutenzione ordinaria agli alloggi in gestione – Importo €. 1.350.000,00 – fondi propri dell'A.T.E.R.;

H.2 Manutenzione ordinaria ai fabbricati in gestione – Importo €. 1.050.000,00 – fondi propri dell'A.T.E.R.;

H.3 Manutenzione straordinaria ai fabbricati di proprietà mista - €. 750.000,00 – Finanziamento L. 560/93.

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.

L'avvio e la realizzazione dei nuovi interventi costruttivi potranno essere fortemente agevolati da una più forte sinergia tra 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.

Per quanto attiene al Personale, continuerà nel 2023 la fase di riorganizzativa aziendale, avviata nel corso dell'anno 2021; si prevedono nuove assunzioni tese a rafforzare la struttura organica. Tanto al fine di una migliore distribuzione delle competenze e delle procedure amministrative interne al fine di una accelerazione dei processi.

Altro obiettivo è quello di migliorare le procedure operative di natura giudiziale ed 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.

In questo contesto, l'Azienda è in procinto di affidare a società specializzate la riscossione volontaria e coattiva dei canoni di locazione nonché l'attività di indagini investigative volta ad effettuare accertamenti economico-patrimoniali nei riguardi dei soggetti morosi.

Altro obiettivo dell'Ente sarà incentrato su una 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.

Inoltre, si darà impulso al riconoscimento degli assi di miglioramento del personale dell'Ente, con riferimento specifico ai nuovi processi informatici, e per questo è in atto una procedura di reclutamento di personale informatico, ed alla formazione continua in materie professionalmente caratterizzanti del personale.

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. Questo naturalmente potrà essere attuato in concreto se verranno condivise strategie di finanziamento con la Regione Basilicata.

Si proseguirà, inoltre, con l'attuazione del Piano Vendita degli alloggi e alla stipula di convenzioni di cessione delle aree con i Comuni interessati - i cui procedimenti espropriativi non sono stati definiti negli anni passati - al fine di consentire agli assegnatari degli immobili realizzati sulle suddette aree non cedute all'Ente, di poter finalmente riscattare detti immobili.

In tale prospettiva, relativamente all'esercizio 2023 sono previste le seguenti vendite ai sensi della L. 560/93:

- n. 60 alloggi di proprietà ATER;

- n. 20 alloggi già di proprietà dello Stato ed ora di proprietà dei Comuni territorialmente competenti giusta Legge 311/2004;

- n. 10 unità immobiliari ad uso non abitativo di proprietà dell'ATER e/o dello Stato;

Mentre relativamente alla cessione delle aree si procederà alla stipula delle convenzioni con i seguenti comuni: Matera-viale Italia e Matera -via Gesualdo da Venosa, Bernalda-Via delle Palme, Metaponto-via Licurgo, Grottole-via Mattei.

Al fine, quindi, di rafforzare l'azione dell'Ente in tali direzioni, 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, nonché adeguate scelte anche in tema di imposizione fiscale, con particolare riferimento alle problematiche inerenti l'IMU sugli alloggi di proprietà dell'Ente. Gli stessi, infatti, sono oggetto di tassazione pur essendo equiparabili ai cosiddetti "alloggi sociali" che, invece, sono esenti dall'imposta ed hanno le stesse caratteristiche degli alloggi ERP, e cioè la destinazione in favore dei ceti sociali meno abbienti, e il corrispettivo, ovvero il canone determinato in base alla effettiva situazione reddituale del nucleo familiare dell'assegnatario, di gran lunga inferiore ai canoni di mercato.

Pertanto, con l'attività così programmata, l'Azienda chiude il Bilancio di Previsione 2023 con un avanzo di amministrazione presunto di € 4.771.202,77 e, anche per l'anno 2023, il bilancio di previsione risulta in equilibrio dal punto di vista sia economico che finanziario.

L'Amministratore Unico
(Avv. Lucrezia GUIDA)

