



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO CONSUNTIVO 2023 RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

Il “Consuntivo 2023” è stato predisposto con alcuni mesi di ritardo rispetto al passato, in quanto si è, determinata una grave carenza di risorse umane nello specifico settore di competenza dell’Azienda poiché il funzionario responsabile è stato collocato in quiescenza ed altro funzionario ha rassegnato le proprie dimissioni per assumere servizio presso diversa amministrazione, quale vincitore di concorso.

Nella presente Relazione vengono illustrati i dati relativi all’andamento della gestione dell’Ente nel corso dell’esercizio 2023, con particolare riferimento alle attività istituzionali in corso e ai programmi di investimento e manutenzione conclusi e avviati nel corso dello stesso, nonché i principali dati di bilancio al 31/12/2023.

L’attività dell’Azienda, deve essere collocata e valutata all’interno di uno scenario che si caratterizza per un sensibile decremento dell’attività costruttiva, dovuta alla carenza di risorse finanziarie.

Le politiche abitative pubbliche sono praticamente azzerate con l’esaurirsi delle risorse programmate.

Di conseguenza, più o meno contemporaneamente, sono venute a mancare sia una strategia nazionale sul tema casa, sia gli strumenti operativi efficienti per realizzarle.

Servono, in particolare in una provincia quale quella di Potenza politiche di incremento del patrimonio in affitto, anche con prezzi calmierati.

Il rinnovato interesse collettivo, dell’opinione pubblica, della politica nazionale e locale, delle forze sociali ed economiche per le tematiche abitative è indubbio.

La politica della casa ha costituito uno degli elementi principali delle politiche di welfare, in forme e direzioni diverse, nei paesi europei, soprattutto nel dopoguerra.

Garantire a tutti l’accesso ad una abitazione accettabile è stato infatti una delle grandi promesse del secolo passato delle democrazie occidentali.

Tuttavia l’insufficienza di finanziamenti dello stato e delle regioni condiziona il comparto e gli enti che gestiscono un patrimonio ormai vetusto proprio nella stagione in cui la crisi economica e sociale dovrebbe incoraggiare forti misure anticicliche che potrebbero trovare, sul versante dell’edilizia residenziale pubblica, un approdo fecondo e positivo, in un momento in cui la soglia di povertà nel mezzogiorno, in particolare nella provincia di Potenza, si allarga a categorie che, fino a ieri, erano ritenute immuni da fattori negativi e non aggrediti da crisi, quali il cosiddetto ceto medio.

Credo sia opportuno, anche se solo per cenni, prima di entrare nel merito del consuntivo 2023, rappresentare lo scenario generale e regionale attorno al quale si muovono le politiche dell’edilizia residenziale pubblica.

L’Italia ha di fatto per molti anni rimosso il problema casa, nella convinzione diffusa che l’elevato tasso di proprietà fosse ormai una garanzia sufficiente della soddisfazione del fabbisogno.

Tuttavia, le politiche sociali in campo abitativo, si sono nuovamente imposte all’attenzione.

La precarizzazione dei rapporti di lavoro, il crescente indebitamento delle famiglie, stanno ponendo serie problematiche e l’esigenza, vista la difficoltà di avere una casa in proprietà, di alloggi popolari, anche nella

nostra provincia è rilevante, ciò anche in conseguenza della forte congiuntura economica che non ha consentito un miglioramento del tenore di vita ed un innalzamento dei redditi disponibili delle famiglie.

La nostra provincia, negli ultimi anni, è stata teatro di trasformazioni nella composizione sociale, negli stili di vita, nelle tipologie familiari. La popolazione residente è diminuita: si registra, tuttavia, un notevole fabbisogno di alloggi. Tale domanda, insieme al fenomeno della crescita della popolazione anziana e delle famiglie mononucleari, l'aumento del costo della vita e la diminuzione del potere d'acquisto dei redditi per fasce consistenti della popolazione, ha posto di fronte a nuove e complesse sfide una Azienda pubblica come la nostra, che si occupa per propria missione di una questione fondamentale e complessa come l'abitare, in una accezione a 360 gradi.

C'è dunque bisogno di alloggi di tipologie diverse, per diversi tipi di esigenze e di famiglie. C'è una domanda di affitto che chiede canoni più bassi e minori costi energetici e di gestione: domanda ben comprensibile, se si considera che il costo della casa assorbe per molte famiglie la metà del reddito. E purtroppo la tendenza non appare in via di miglioramento. E c'è, naturalmente, la necessità di politiche abitative che contribuiscano a ridurre inquinamento dell'ambiente, spreco di risorse energetiche e di territorio.

Mi auguro che la Regione Basilicata, in relazione alla indubbia strategicità del settore, voglia adeguatamente finanziarie il settore dell'ERP mettendo a disposizione le necessarie risorse.

In linea generale ritengo di poter serenamente affermare che i risultati conseguiti siano soddisfacenti, sul piano dei numeri, dei principi economici e dell'attività svolta, a conferma di un costante e rigoroso impegno profuso da anni per migliorare la struttura di un bilancio che presentava in passato alcune criticità.

Preliminarmente, appare opportuno evidenziare che l'Azienda, nel corso dell'esercizio, ha approvato, al fine di individuare ed attuare le priorità politiche, le strategie di azione e gli obiettivi programmatici, collegandoli con i contenuti del bilancio, il "Piano Integrato di Attività e Organizzazione" (PIAO) ove sono esplicitati in coerenza gli obiettivi, gli indicatori e il target sui quali deve basarsi la misurazione, la valutazione e la rendicontazione della performance, in attuazione alle nuove normative in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni.

Partendo da tali premesse, di seguito si sviluppano alcune considerazioni sui principali aspetti della gestione e, più specificatamente:

1. Attività costruttiva

Con riferimento alle nuove costruzioni, a fronte delle diverse attività, programmate e già dotate di copertura economica attraverso fonti di finanziamento, occorre evidenziare che le stesse non hanno trovato avvio per cause del tutto indipendenti dalla volontà dell'Ater.

Gli interventi programmati e ammessi a finanziamento erano i seguenti:

- A) Intervento di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 12 alloggi nel Comune di Melfi a valere sui fondi PO-FESR e fondi di cui alla Legge 560/93;
- B) Intervento di costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi e 10 locali, nel Comune di Potenza a valere, per € 7.000.000,00, sui fondi PO-FESR e per circa € 3.500.000,00 sui fondi di cui alla Legge 560/93;
- C) Intervento di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 12 alloggi nel Comune di Melfi a valere sui fondi alla Legge 560/93;
- D) Intervento di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 12 alloggi nel Comune di Melfi a valere sui fondi di cui alla Delibera CIPE del 22 dicembre 2017, n. 127 e fondi di cui alla Legge 560/93;
- E) Intervento di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 12 alloggi nel Comune di Melfi a valere sui fondi di cui al Piano nazionale complementare al PNRR;
- F) Intervento di completamento di n. 1 fabbricato per complessivi n. 9 alloggi nel Comune di Maratea a valere sui fondi di cui alla Legge 560/93;
- G) Intervento di costruzione di n. 64 alloggi di edilizia agevolata nel comune di Potenza.

Si ribadisce che tali interventi non sono partiti per cause assolutamente indipendenti dall'attività e dalla volontà dell'Azienda.

I primi due interventi programmati, quello di cui alla lettera A), nel Comune di Melfi per n. 12 alloggi e quello di cui alla lettera B), nel Comune di Potenza per n. 70 alloggi, sono stati oggetto di revoca del finanziamento da parte della Regione Basilicata per le motivazioni riportate nel seguito:

- A) Intervento di costruzione di n. 1 fabbricato per complessivi n. 12 alloggi, nel Comune di Melfi:

L'intervento è stato candidato, su invito del Comune di Melfi, a valere in parte sui fondi PO-FESR 2014-2020, per € 750.000,00 ed in parte sui fondi di cui alla Legge 560/93.

Per tale intervento era già stata definita la progettazione, erano state eseguite le indagini geologiche ed i relativi calcoli statici.

Nonostante l'impegno preso, da parte del comune di Melfi, di ripristinare il diritto di superficie a favore dell'Ater sull'area di intervento, lo stesso non è mai avvenuto per cui, in mancanza della disponibilità dell'area, non si è potuto procedere all'approvazione del progetto esecutivo e all'affidamento dei lavori. Con Determina dirigenziale n. 24BD.2022/D.00532 del 12.12.2022, il finanziamento di cui ai fondi PO-FESR è stato revocato.

- B) Intervento di costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi nel Comune di Potenza:

In relazione all'accordo attuativo sottoscritto tra la Regione Basilicata, il Comune di Potenza e l'Ater di Potenza in data 22.05.2019 è stato redatto, da parte dell'Azienda, il progetto esecutivo di un intervento di costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi oltre 10 locali commerciali, in località Bucleto nel comune di Potenza. Il progetto, completo di calcoli strutturali ed impiantistici e delle opere per la

sistemazione completa delle aree di intervento, è stato caricato sul sito del Comune di Potenza ai fini del rilascio del permesso a costruire.

Nonostante l'impegno profuso dall'Ater, il permesso a costruire non è stato mai rilasciato dal Comune di Potenza che non ha nemmeno provveduto, nonostante le ripetute assicurazioni, alla redazione della verifica, richiesta dall'Ufficio geologico regionale, ai fini della validità del Piano attuativo interessante l'area di intervento, approvato con prescrizioni, della funzionalità rete acque bianche prospicienti l'area di intervento.

A fronte di tale documentata situazione, i competenti Uffici Regionali hanno proposto, la revoca del finanziamento già assentito all'Ater di Potenza, avvenuta con Delibera di Giunta Regionale n. 202300096 del 17.02.2023.

Con la medesima delibera, il finanziamento di € 7.000.000,00 a valere sui fondi PO-FESR 2014/2020, già assentito all'Ater, è stato assegnato, per il medesimo intervento al Comune di Potenza.

- Per gli ulteriori tre interventi programmati nel comune di Melfi, di cui alle lettere C), D) ed E), nonostante le attività progettuali svolte dall'Ater, allo stato manca ancora il ripristino, a favore dell'Ater, del diritto di superficie da parte del Comune. Tale circostanza rende, allo stato, inattuabili gli interventi.
- La vicenda che ha portato al mancato avvio dell'intervento di completamento per n. 9 alloggi nel comune di Maratea, intervento F), presenta aspetti paradossali, come di seguito riportato:
 - con Delibera dell'Amministratore Unico p.t. dell'Ater, n. 84 del 28 novembre 2022, è stata adottata la "Proposta di programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2022-2023) interventi nel Comune di Maratea";
 - il piano di cui alla citata delibera prevedeva i fondi necessari per l'aggiornamento del computo di progetto in relazione alla pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Basilicata, n. 38 del 25 luglio 2022 (Serie speciale), della DGR 22 luglio 2022, n. 477 recante: "Approvazione della Tariffa Unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione di Opere Pubbliche della Regione Basilicata – Edizione 2022 Aggiornamento Infrannuale";
 - con deliberazione della Giunta Regionale di Basilicata, n. 196 del 30.03.2023, è stata approvata la "Proposta di programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2022-2023) interventi nel Comune di Maratea", di cui alla Delibera dell'Amministratore Unico dell'Ater. n. 84 del 28 novembre 2022;
 - con deliberazione del Consiglio Regionale di Basilicata, n. 591 del 25.07.2023, è stato definitivamente approvata la "Proposta di programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2022-2023) interventi nel Comune di Maratea";
 - con la deliberazione della Giunta Regionale di Basilicata, n. 197 del 30.03.2023, pubblicata sul BUR della Regione Basilicata n. 17 del 31.03.2023, è stata approvata la "Tariffa Unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione di Opere Pubbliche della Regione Basilicata – Edizione 2023";

- a seguito dell'approvazione della "Tariffa Unificata di riferimento dei prezzi per l'esecuzione di Opere Pubbliche della Regione Basilicata – Edizione 2023" si è reso necessario, ai fini dell'appalto dei lavori, procedere all'aggiornamento del computo di progetto con definizione dei maggiori oneri necessari;

- con delibera dell'Amministratore Unico p.t. dell'Ater, n. 26 del 18 aprile 2023, è stata adottata la "Proposta del secondo per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2023-2024) - intervento di completamento di n. 1 fabbricato per complessivi n. 9 alloggi nel comune di Maratea", che prevedeva uno stanziamento di ulteriori € 120.775,41 oltre che l'autorizzazione alla deroga dei limiti di costo regionali essendo quelli in vigore diventati inapplicabili alla luce dei nuovi Tariffari approvati.

- solo con la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 637 del 19 dicembre 2023 è stata approvata "la proposta per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita. Delibere 29/2020 e 3/2023 – Legge n. 560/93 – art. 1, comma 14 – A.T.E.R. Potenza".

2.1.1 Manutenzione straordinaria

In relazione ai finanziamenti disponibili e/o programmabili da parte dell'Ater, la manutenzione straordinaria del patrimonio in gestione si sviluppa secondo diverse linee di intervento:

A) Interventi di efficientamento energetico a valere sui fondi PO-FESR 2014-2020, nei comuni di Chiaromonte, Pescopagano, Abriola, Francavilla in Sinni, Senise, Rionero e Atella;

B) Interventi di manutenzione straordinaria a valere sui fondi di cui alla Legge 23 maggio 2014 n. 80, Con riferimento ad interventi di cui al punto A), relativi ad interventi di efficientamento energetico di immobili In proprietà, nell'esercizio 2023:

- risultano completati ed approvati gli atti di contabilità finale nei comuni di Chiaromonte, Pescopagano e Abriola;
- relativamente agli altri interventi nei comuni di Francavilla in Sinni, Senise, Rionero e Atella, solo con D.G.R n. 202400240 del 20 marzo 2024 son state approvate le schede delle relative operazioni;
- con la stessa DGR 240/2024 le operazioni sono state ammesse a finanziamento a valere sull'Azione 2 *"Promozione dell'eco-efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche: interventi di ristrutturazione di singoli edifici o complessi di edifici, installazione di sistemi intelligenti di telecontrollo, regolazione, gestione, monitoraggio e ottimizzazione dei consumi energetici (smart buildings) e delle emissioni inquinanti anche attraverso l'utilizzo di mix tecnologici"* dell'Asse 4 – "Energia e sviluppo urbano" del POC Basilicata 2014/2020;

Con riferimento ad interventi di cui al punto B), relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, finanziati al Ministero, ai sensi della Legge 23 maggio 2014 n. 80, nell'esercizio 2022:

- sono stati avviati e conclusi gli interventi di rifunzionalizzazione alloggi nei comuni di Barile, Muro Lucano, San Paolo Albanese;
- sono state avviate le procedure per l'affidamento dei lavori di manutenzione straordinaria su sei fabbricati di cui tre nel comune di Rionero in Vulture, due nel comune di Satriano di Lucania ed uno nel comune di Melfi;

- per tali interventi nel corso dei primi mesi dell'anno 2023 sono stati stipulati i relativi contratti e si è proceduto alla consegna dei lavori in avanzato stato di esecuzione nei comuni di Rionero e Melfi. Per l'intervento nel comune di Satriano nel corso dell'anno 2023 si è proceduto alla risoluzione in danno del contratto per abbandono dei lavori da parte dell'impresa esecutrice.

2.1.2 Manutenzione a rottura

Gli interventi di manutenzione a rottura vengono effettuati per zone, a seguito di procedura aperta di affidamento dei lavori a cura della SUA-RB. Rispetto all'ultima procedura avviata nell'anno 2021, solo nei mesi di Giugno e Luglio 2022 è stato possibile sottoscrivere con le imprese indicate dalla SUA-RB come aggiudicatrici dei singoli lotti (5) il relativo contratto.

Nell'esercizio 2023 sono stati eseguiti, con gli appalti per zone, interventi di manutenzione di pronto intervento (urgenza e somma urgenza) riguardanti sia singoli alloggi, sia parti condominiali degli stabili, per un importo complessivo di € 747.858,27 superiore rispetto a quello speso negli anni precedenti.

2.1.3 Piani di reinvestimento approvati e non ancora approvati

A comprova dell'attenzione dell'Azienda verso l'inquinato, in relazione alle diverse criticità che giornalmente si presentano, va evidenziato che l'ATER ha programmato e continua a programmare ulteriori risorse destinate ad interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio gestito.

Con delibera dell'A.U. n. 29 del 06.07.2020 è stata adottata la "Proposta di programma per il reinvestimento dei fondi disponibili a seguito della revoca di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 125 del 26.05.2020". Il programma, per un importo complessivo di € 1.700.000, prevedeva l'impegno di € 550.000,00 per interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili di proprietà, adeguamento barriere architettoniche, efficientamento energetico.

Con delibera dell'A.U. n. 3 del 19.01.2023 è stata adottata la "Proposta relativa al secondo programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2022-2023) – Interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio dell'Azienda – comuni vari".

Solo con la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 637 del 19 dicembre 2023 è stata approvata "la proposta per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita. Delibere 29/2020 e 3/2023 – Legge n. 560/93 – art. 1, comma 14 – A.T.E.R. Potenza".

3. Consistenza patrimoniale

Al 31.12.2023, a seguito delle alienazioni e delle nuove assegnazioni, gli alloggi/locali a ruolo risultano essere complessivamente pari a 5.817 unità immobiliari, di cui 571 di proprietà dei Comuni/Demanio dello Stato.

In particolare, tenuto conto del momento di difficoltà prima evidenziate, si può affermare di aver raggiunto significativi obiettivi, in quanto:

- sono stati alienati, ai sensi della legge n. 560/93, n. 27 unità immobiliari (14 alloggi dell'Azienda e 5 dei Comuni, ex Demanio), oltre a n. 8 locali, con un introito complessivo, comprensivo delle quote annuali (alloggi ceduti a rate), del diritto di prelazione e degli interessi, pari ad € 1.149.935,30;
- sono stati immessi nei ruoli aziendali n. 29 alloggi di risulta;

- si è provveduto al riconoscimento di n. 92 subentri/successioni relativi ad alloggi e locali, con conseguente sottoscrizione di n. 93 contratti, compresi quelli relativi agli alloggi oggetto di sanatoria della occupazione abusiva (13);
- è stata effettuata la rideterminazione dei canoni di locazione per n. 538 assegnatari, con conseguente annullamento di morosità per € 630.832,96, calcolati secondo i criteri contenuti nella L. R. n. 24/2007;
- si è provveduto, in applicazione dell'art. 30 della L.R. n. 24/2007, a diffidare preventivamente gli assegnatari (circa 400) che non avevano provveduto ad autocertificare la propria situazione anagrafico-reddituale, così come richiesta nell'anno 2022. Tale attività ha consentito di acquisire la documentazione reddituale di circa un centinaio di assegnatari; per le altre posizioni sono state richieste ai Comuni di competenza informazioni finalizzate ad individuare la reale situazione alloggiativa delle singole unità immobiliari, ovvero a richiedere l'attivazione delle procedure di decadenza, stante la mancata trasmissione della situazione anagrafico-reddituale.

4. Aspetti economici e finanziari

4.1 Il risultato della gestione finanziaria

Nell'esercizio si rileva un avanzo di amministrazione di € 28.142.661,38. I dati significativi sono riportati nella relazione amministrativa.

Dall'analisi dell'avanzo di amministrazione risultante dalla gestione, si evince che il risultato complessivo può essere scomposto analizzando separatamente:

- a) il risultato della gestione di competenza;
- b) il risultato della gestione dei residui, comprensivo del fondo cassa iniziale.

4.1.1. La gestione di competenza

Con il termine "gestione di competenza" si fa riferimento a quella parte della gestione ottenuta considerando solo le operazioni finanziarie relative all'esercizio in corso, senza cioè, esaminare quelle generate da fatti accaduti negli anni precedenti e non ancora conclusi.

Essa infatti evidenzia il risultato ottenuto quale differenza tra gli accertamenti e gli impegni dell'esercizio, a loro volta articolabili in una gestione di cassa ed in una dei residui, con risultati parziali che concorrono alla determinazione del risultato totale.

Con riferimento alla gestione di competenza della nostra Azienda, ci troviamo di fronte ad una situazione contabile di competenza che presenta un avanzo pari ad € 1.901.783,36.

4.1.2. La gestione dei residui

A fianco della gestione di competenza non può essere sottovalutato, nella determinazione del risultato complessivo, il ruolo della gestione residui.

Tale gestione, a differenza di quella di competenza, misura l'andamento e lo smaltimento dei residui relativi agli esercizi precedenti ed è rivolta principalmente al riscontro dell'avvenuto riaccertamento degli stessi, verificando se sussistono ancora le condizioni per un loro mantenimento nel rendiconto, quali voci di credito o di debito. Per ottenere un risultato finale attendibile occorre continuare, in maniera ancora più intensiva, ad

effettuare un'attenta analisi dei presupposti per la loro sussistenza, adottando i provvedimenti di cancellazione o di mantenimento.

Al riguardo, si segnala che, per effetto della recente normativa regionale in materia di sanatoria delle occupazioni abusive, nonché della possibilità di ottenere la rideterminazione dei canoni di locazione per coloro che non hanno provveduto ad autocertificare la situazione anagrafico-reddituale, è molto probabile che si possa procedere ad una cancellazione del credito vantato verso gli assegnatari. Tale annullamento, ovviamente, sarà disposto dopo l'ultimazione delle necessarie e puntuali verifiche occorrenti.

RISULTATO DELLA GESTIONE DEI RESIDUI

Fondo di cassa 1 gennaio 2023	1.916.937,19 €
Riscossioni	2.541.448,90 €
Pagamenti	2.318.984,03 €
Differenza al 31.12.2023	2.139.402,06 €

4.1.3. La gestione di cassa

Un discorso ulteriore deve essere effettuato analizzando la gestione di cassa la quale deve sempre sottostare al rispetto del criterio di massima oculatezza, al fine di non incorrere in possibili deficit monetari che porterebbero ad onerose anticipazioni di cassa. Il risultato di questa gestione coincide con il fondo di cassa di fine esercizio o con l'eventuale anticipazione di tesoreria (mai utilizzata dall'Azienda) nel caso in cui il risultato fosse negativo.

RISULTATO DELLA GESTIONE DI CASSA

	COMPETENZA	RESIDUI	TOTALE
Fondo di cassa 1 gennaio 2023			1.916.937,19 €
Riscossioni	7.080.254,93 €	2.541.448,90 €	9.621.703,83 €
Pagamenti	8.553.356,20 €	2.318.984,03 €	10.872.340,23 €
Totali parziali	- 1.473.101,27 €	222.464,87 €	
Differenza al 31.12.2023			666.300,79 €

4.1.4 Conto Economico

La situazione economica dell'esercizio presenta un disavanzo di € 1.761.890,36.

Si evidenzia che, relativamente al saldo tra entrate e spese correnti, presenta un'eccedenza di € 1.901.783,36.

5. Fiscalità

Una parte importante del totale della spesa corrente è utilizzata per gli oneri tributari. L'importo impegnato per tale causale ammonta complessivamente ad € 957.113,78, così distinti (per le causali di maggiore interesse): Imu/Tasi € 935.033,20; Tari € 21.272,00; Imposta di bollo € 41.928,00; Imposta di registro 22.240,02.

Da anni si sostiene che l'attività degli ex IACP, comunque riformati, non sia riconducibile a quella delle classiche società di capitali che hanno quale principale finalità quella del reddito di impresa; al contrario queste amministrazioni operano esclusivamente in ambito sociale se non addirittura in quello assistenziale, laddove si possono riscontrare canoni pari ad € 24,00 per quei nuclei familiari che risulta non percepiscano alcun reddito.

Lo schema di Bilancio di questi Enti non prevede la terminologia "Costi e Ricavi" bensì "Spese ed Entrate" del Conto Economico; nella realtà mentre è possibile parlare di Spese = Costi, è impossibile ritenere le Entrate = Ricavi, considerati sia la natura istituzionale dell'Entrata sia l'impossibilità di poterla autonomamente determinare.

Quindi, considerato che per questi Enti è impossibile parlare di ricavi di gestione rivenienti dall'esercizio di un'attività imprenditoriale, è certamente possibile definire tutte le spese sostenute costi di gestione, stabiliti dal mercato.

Si rende, peraltro, necessario evidenziare come, durante l'esercizio, siano pervenute richieste di pagamento dell'IMU, relativamente alle annualità 2016-2020, da parte di diversi Comuni.

L'Azienda, in passato, aderendo ad una impostazione di Federcasa (Associazione degli IACP comunque denominati) ha ritenuto di non essere obbligata al pagamento di tale imposta, in quanto gli alloggi gestiti rientrano nella definizione di "alloggio sociale", come tale escluso dal campo di applicazione IMU, ai sensi dell'art. 13, comma 2 lettera b) del D.L. n.201/2011, come modificato dall'art. 1, comma 707, della legge n. 1472013.

In virtù di quanto evidenziato, sono stati attivati diversi ricorsi innanzi le competenti Corti di giustizia tributaria: ad oggi i ricorsi definiti con sentenza di 1° grado sono comunque sfavorevoli all'Ente.

Gli organi di giustizia tributaria investiti della questione hanno, infatti, ritenuto che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica non rientrino nella definizione di "alloggio sociale".

Evidenziato che la tematica riveste una portata di carattere generale, in quanto in tutta Italia si sta formando una giurisprudenza maggioritaria nel senso sopra illustrato, si auspica che la Regione possa svolgere un ruolo propositivo, finalizzato ad ottenere quella necessaria modifica legislativa che consenta di inserire in maniera inequivoca gli alloggi di erp tra quelli per i quali vi è l'esenzione in materia di IMU.

Conclusioni

I dati esposti in forma sommaria risultano maggiormente esaustivi nelle specifiche relazioni e nei prospetti contabili allegati.

Rivolgo un sentito ringraziamento al Collegio dei Revisori dei Conti per il costante e competente contributo offerto nel corso dell'esercizio, che gratifica tutti dell'impegno profuso.

Potenza, 24 Ottobre 2024

L'Amministratore Unico
Arch. Vincenzo De Paolis