

**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO**  
**AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2024**

Viviamo un'epoca di grandi e profondi cambiamenti che hanno segnato fortemente gli usi e i costumi; non sempre, purtroppo, questi cambiamenti hanno portato a dare risposte ai tanti bisogni, a stringere la forbice tra benessere e povertà.

L'impovertimento dei nuclei familiari, la precarietà delle prospettive lavorative, soprattutto dei giovani, l'incremento dei flussi migratori, l'aumento consistente di soggetti che, a vario titolo, sono dentro la cosiddetta area del disagio sociale rappresentano fenomeni che hanno avuto un fortissimo impatto con il problema casa.

Gli affitti liberi nel nostro Paese hanno subito negli ultimi anni impennate economiche considerevoli.

Sono migliaia, in Italia, le famiglie che non riescono più a pagare canoni che pesano a volte oltre il 50% del reddito familiare. Il problema casa entra a pieno titolo nel piano per il rilancio della nostra economia e svolge una funzione decisiva nel sistema dello stato sociale. L'obiettivo è di poter disporre di un numero adeguato di case con affitti calmierati, che possano dare un contributo alla crescita della collettività in un sistema di moderno welfare state.

Il post pandemia, la congiuntura energetica conseguente alla guerra, l'inflazione, hanno sottoposto l'intero sistema economico ad una enorme pressione che, di rimando, impattando sulle famiglie, ha determinato un ulteriore divario tra i ceti sociali.

Il caro vita sta colpendo e penalizzando soprattutto le fasce meno abbienti della popolazione e le famiglie "deboli" con le quali l'ATER si relaziona costantemente.

Si deve rilevare, a tal proposito, l'ampiezza della divaricazione tra le esigenze amministrativo/contabili dell'Ente e la capacità degli utenti di provvedere al pagamento del canone di locazione, ovvero mantenere fede agli impegni di pagamento assunti attraverso la sottoscrizione di concordati per saldare la morosità in forma rateale.

In tale ottica, l'Azienda in primis e la stessa Regione Basilicata devono necessariamente tener conto della attuale situazione economica e sociale.

E', pertanto, auspicabile un nuovo e grande sforzo per rafforzare l'edilizia residenziale pubblica, anche attraverso strumenti nazionali unici di finanziamento, ed in questo senso aiutano le conclusioni alle quali è pervenuta, nella scorsa Legislatura, la Commissione Parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie nella stagione in cui si incrociano nuove povertà, nuove marginalizzazioni, i problemi dell'immigrazione, la sicurezza e la salvaguardia dell'ordine pubblico nelle aree periferiche dei grandi e medi centri urbani che determinano insicurezze e paure.

Lo scenario e le prospettive dell'edilizia residenziale pubblica presentano un quadro caratterizzato da profonde trasformazioni che aprono percorsi di potenziali sviluppi positivi, ma anche numerose incognite creando livelli di incertezza che, in assenza di iniziative concrete, possono condurre ad una crisi irreversibile del settore.

Il quadro normativo della materia ha subito un cambiamento radicale; pertanto, la responsabilità di riuscire a governare e sviluppare il settore stesso, di reperire e organizzare le risorse, di modernizzare le modalità di attuazione dei programmi, pone le Istituzioni locali e gli Enti Territoriali di fronte all'alternativa di saper creare autonome condizioni di sviluppo oppure, orfani delle risorse centrali dell'ex Ministero LL. PP., dover attendere nell'inerzia una inesorabile consunzione.

Il nostro mestiere è quello di gestire al meglio il nostro patrimonio, mettendo in atto azioni continue di miglioramento per cercare di rispondere sempre in modo più efficace ai bisogni dei cittadini.

Un lavoro per tanti aspetti complesso ed articolato che riguarda il recupero ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, l'innovazione e riqualificazione energetica degli edifici, l'applicazione di tecnologie per migliorare il confort abitativo e per ridurre considerevolmente i consumi (quindi sia le spese di gestione, sia l'inquinamento atmosferico).

E' un impegno concreto e costante profuso quotidianamente per una utenza che sfiora le 16.000 persone nella Provincia.

È un percorso di dialogo e partecipazione attraverso il quale tutti, anche i "non addetti ai lavori", possono verificare le dichiarazioni di intenti con gli obiettivi raggiunti da un Ente in grado di confrontarsi con il mercato, ma senza perdere la sua missione sociale.

Circa la relazione tecnica, alla quale si rimanda per la illustrazione delle specifiche attività previste per l'annualità 2024, si impongono alcune necessarie considerazioni.

Il documento così costruito e portato all'attenzione della Regione Basilicata sintetizza un processo decisionale che, prendendo in molti casi spunto dalle risultanze dell'anno precedente, definisce, circoscrivendole in termini numerici, le scelte di questa Amministrazione esplicitate in un'ottica annuale e triennale.

D'altra parte, l'attività di governo, nell'accezione moderna del termine, deve essere concepita come funzione politica che si concretizza in una serie di scelte relative alla gestione presente e futura del personale, degli investimenti, dell'indebitamento, dell'imposizione tributaria, al fine di assicurare, negli anni, non solo il perdurare di un equilibrio finanziario tra entrate ed uscite, ma anche la massima soddisfazione dei cittadini amministrati alla luce delle risorse finanziarie a disposizione.

Vengono di seguito esposte le linee guida sulla scorta delle quali è stato predisposto il Bilancio di Previsione 2024 e quello Pluriennale 2024-2026, nonché evidenziate le azioni programmatiche più significative ed i dati più rilevanti che caratterizzano il documento contabile, rinviando alla relazione tecnica-amministrativa per tutti gli aspetti di dettaglio.

## **LINEE PROGRAMMATICHE**

La prima fase del processo di programmazione, ovvero quella della individuazione degli obiettivi strategici ed operativi, ha trovato la sua naturale collocazione all'interno del "Piano integrato di attività e organizzazione 2024-2026", cosiddetto PIAO, di cui all'art. 6 del decreto-legge 9 giugno 2021, n. 80, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2021, n. 113, approvato con delibera dello scrivente n. 17 del 26.03.2024.

Le tematiche più significative di cui al suindicato documento saranno declinate nelle prossime pagine, con proposte concrete pianificabili o realizzabili nel breve, medio e lungo termine.

L'approccio che si è voluto avere è stato quello di dare una visione d'insieme degli obiettivi e del percorso da compiere per raggiungerli, che certo l'ATER non percorrerà da sola. In questa prospettiva molto importante sarà anche la capacità di rafforzare i rapporti con il territorio, con le altre Istituzioni, con le realtà associative, con le forze dell'Ordine, in una logica di cooperazione e collaborazione che tocchi tutti i settori: l'ambiente, lo sviluppo, i servizi, la cultura della legalità, perché solo lavorando a un progetto comune, condividendo intenti e finalità, sarà possibile continuare a migliorare le nostre città, rendendole luoghi sempre più accoglienti in cui vivere.

## **LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

## **1. CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI**

Si prevede che il monte canoni relativo agli alloggi gestiti dall'Azienda (principale fonte di entrata) subirà una diminuzione di circa il 2.35 %, rispetto all'esercizio precedente, per effetto di rettifiche apportate agli aggiornamenti reddituali e alle alienazioni delle unità immobiliari (40), ai sensi della legge n. 560/93.

## **2. MOROSITA'**

Uno dei principali obiettivi in questi anni è stato, e continua ad esserlo, quello di lavorare per ridurre il livello di morosità. Questo significa sostanzialmente due cose: 1) colpire nel più breve tempo ed efficacemente, fino allo sfratto, i morosi "resistenti" e quindi far sì che la morosità possa essere abbattuta progressivamente nel corso degli anni; 2) proseguire nella verifica sistematica di tutte le posizioni contabili che evidenziano un saldo negativo, separando i casi di mancato pagamento dovuti ad indigenza (per gestirli con le tutele previste dalla legge regionale), da occupazioni abusive, anche al fine di riaccertare i canoni sanzionatori e verificare il regolare uso dell'alloggio ed eliminare dagli archivi eventuali morosità insussistenti.

Per raggiungere il primo obiettivo è fondamentale il monitoraggio della morosità e la tempestività nella attivazione di tutte le azioni necessarie per il recupero dei canoni non riscossi.

Le strutture aziendali preposte dovranno proseguire sistematicamente nell'attività di verifica di tali crediti, con particolare attenzione alle posizioni contabili sulle quali risulta applicato un canone sanzionatorio. Detto fenomeno è imputabile prevalentemente:

- 1) alla perseverante mancata presentazione di documentazione anagrafica e reddituale, da parte di diversi assegnatari, nonostante le costanti richieste da parte dell'Azienda;
- 2) ad un uso irregolare degli alloggi anche da parte di altri soggetti, per cui La quantificazione d'ufficio del cosiddetto "canone sanzionatorio", applicato in via provvisoria, determina un considerevole aumento della morosità.

Tale attività dovrà comportare un ulteriore rafforzamento ed impiego di risorse, al fine di ottenere maggiori risultati. In questo contesto, in continuità con le pregresse strategie degli anni precedenti, l'Azienda ha sottoscritto una formale convenzione con l'Agenzia Delle Entrate-Riscossione alla quale è stata affidata la riscossione coattiva dei canoni di locazione, quote accessorie e quote di ammortamento.

Nel prossimo esercizio finanziario sarà attivato anche lo strumento dell'ingiunzione fiscale, di cui al R.D. n. 639/10 ed al D.lgs. 446/97, quale atto prodromico alla emissione delle cartelle esattoriali di pagamento.

In particolare tali sforzi devono tendere, attraverso un incremento del dialogo con l'utenza e con i Comuni, quali parte attiva del processo gestionale dell'Azienda, alla riduzione progressiva della morosità consolidata, nonché a riaccertare in misura effettiva i residui attivi in relazione alle poste contabili realmente da riscuotere.

### **3. REGOLARIZZAZIONE DEI RAPPORTI LOCATIVI**

La vigente disciplina legislativa regionale (art. 39 L.R. n. 24/2007) prevede che l'Ente proceda, con proprio provvedimento, alla regolarizzazione dei rapporti locativi, subordinando la stessa al recupero di tutti i canoni arretrati a decorrere dalla data di occupazione.

Un proficuo incremento del dialogo con l'utenza si rende assolutamente necessario, anche al fine di incentivare ed evadere un numero sempre maggiore di nuove istanze di regolarizzazione del rapporto locativo.

Il riscontro sul territorio, già avviato con l'ausilio dei Comuni, sarà portato avanti dalle strutture aziendali preposte, anche nel corso di questo esercizio, per sanare, ai sensi di legge, ove possibile, le situazioni di irregolarità riscontrate e per avviare le procedure di rilascio degli alloggi da parte di chi non ha titolo, al fine di ripristinare, a vantaggio dell'intera collettività, l'ordine giuridico violato ponendo a disposizione dei Comuni alloggi da destinare a coloro che aspirano legittimamente all'assegnazione.

E' anche questo un lavoro coordinato e costante, che investendo i Comuni in un rapporto di collaborazione, potrà avere notevoli ripercussioni sul buon andamento della gestione degli alloggi.

### **ATTIVAZIONE DI PROCESSI DI DIGITALIZZAZIONE E SEMPLIFICAZIONE**

Già da tempo l'TER è impegnata in un processo di rinnovamento, razionalizzazione e standardizzazione delle proprie procedure operative.

In coerenza con la strategia per la crescita digitale del Paese, delineata da AGID, la nostra Azienda, promuoverà, in particolare, la digitalizzazione della pubblica amministrazione attraverso l'utilizzo di nuovi sistemi informativi di gestione dei processi, in particolare quelli dedicati alla dematerializzazione e alla contabilità.

La digitalizzazione dei processi e dei servizi rende possibile un notevole risparmio di tempo e lo snellimento di molteplici procedure. La diminuzione dell'impiego della carta e una razionalizzazione ragionata dei processi libera risorse economiche ed umane. Occorrerà quindi agire su più livelli per migliorare la capacità di generare ed erogare servizi di qualità. Fondamentale sarà l'introduzione di un software gestionale unico

integrato in cui far convogliare tutte le attività dell'Ente ed avere così una gestione completa "a 360 gradi" di tutte le attività, semplificando i processi, velocizzando le modalità di accesso ai documenti, aumentando la tracciabilità delle pratiche per favorire la dematerializzazione della burocrazia.

### **IL PERSONALE**

Con delibera n. 38, adottata dall'Amministratore Unico p.t. in data 23 giugno 2022, come successivamente modificata con delibera n. 42 del 13 luglio 2022, approvata con delibera di Giunta Regionale n. 4787 del 27.07.2022, in applicazione degli artt. 17 e 18 della Legge Regionale n. 11/2006, è stata effettuata la programmazione triennale del personale.

Il modello organizzativo dell'ATER di Potenza, di recente oggetto di una profonda modifica in virtù della delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 100 del 22.12.2022, è stato fortemente influenzato dai limiti sulle dotazioni organiche e sulle assunzioni nella p.a., posti dalle leggi finanziarie degli ultimi anni, nonché delle innovazioni in termini di inquadramenti e di profili introdotte dai contratti collettivi.

Detti limiti di legge hanno significativamente impedito una celere applicazione del turnover. Tale tendenza, unitamente alle misure di prolungamento dell'età pensionabile, ha prodotto effetti sull'età media dei dipendenti, pur a fronte di recenti assunzioni operate nell'anno 2022-2023.

In proposito si segnala che il personale attualmente in servizio è di soli 44 dipendenti (due unità in p.t. al 50%), con una scopertura di posti di n. 16 unità rispetto alla vigente dotazione organica. Nel corrente esercizio saranno attivate le procedure assunzionali di due unità a fronte di altrettante cessazioni programmate.

In presenza di tale situazione risulta evidente come l'attività erogativa dei servizi all'utenza, così come quella di staff, risulti fortemente compromessa per una oggettiva carenza di personale alla quale non può ragionevolmente surrogarsi con la sola disponibilità e l'impegno del personale attualmente in servizio.

### **MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI**

La manutenzione degli alloggi, funzionale al miglioramento del servizio abitativo, si svilupperà attraverso varie attività che trovano attuazione mediante diverse fonti di finanziamento.

Possono individuarsi le seguenti tipologie di intervento:

- 1) Interventi cosiddetti di “Manutenzione a rottura”, finanziati con fondi ordinari dell'Azienda rinvenienti dai canoni di locazione.**

Trattasi del servizio reso agli utenti, a mezzo del numero verde gratuito, per gli interventi urgenti sul patrimonio edilizio, che garantisce il tempestivo intervento per la risoluzione delle diverse problematiche interessanti gli immobili (perdite idriche, distacchi di intonaci, ripristino parti deteriorate etc), nonché la salvaguardia dai danni derivanti dalle occupazioni abusive tramite la chiusura degli alloggi liberi.

L'ottimizzazione del servizio di pronto intervento reso all'utenza comporta, sotto altro profilo, il miglior controllo e monitoraggio dello stato manutentivo del patrimonio finalizzato alla demarcazione degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nel corso dell'anno 2021 sono state avviate, da parte della SUA-RB, le procedure relative al nuovo appalto pluriennale di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P.

Nel corso dell'anno 2022 sono stati stipulati i relativi contratti di Accordo Quadro, della durata triennale che consentiranno all'Azienda di dare riscontro alle richieste manutentive che dovessero pervenire nell'anno 2024.

## **2) Interventi di manutenzione straordinaria, finanziati a valere sui fondi di cui alla Legge n. 560/93.**

Con delibera dell'Amministratore Unico, n. 29 del 06.07.2020, è stata approvata la "Proposta del 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, dell'importo complessivo di € 1.700.000,00, prevede l'utilizzo di € 550.000,00 per interventi di rifunionalizzazione alloggi per relativa consegna agli aventi diritto e di € 1.150.000,00 per le seguenti tipologie di intervento:

- a) manutenzione straordinaria sugli immobili in proprietà, legati in particolare ad interventi necessari imprevisti ed imprevedibili;
- b) adeguamento barriere architettoniche;
- c) efficientamento energetico con risorse integrative rispetto a quelle stanziare su altri fonti di finanziamento.

Con delibera dell'Amministratore Unico, n. 3 del 19.01.2023, è stata approvata 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".

Il programma, dell'importo complessivo di € 3.098.515,30, prevede le seguenti tipologie di intervento:

- a) Interventi di adeguamento impiantistico per € 500.000,00;

- b) Interventi di adeguamento funzionale alloggi di risulta per € 800.000,00;
- c) Interventi di adeguamento impianti elevatori per € 403.000,00;
- d) Interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili in proprietà per € 1.150.000,00;
- e) Rimborso per interventi di manutenzione straordinaria condomini misti per € 245.515,30.

Con la Delibera di Giunta Regionale n. 769 del 22 novembre 2023 sono state approvate le proposte, per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di cui alle “Delibere 29/2020 e 3/2023 – Legge n. 560/93 – art. 1, comma 14 – A.T.E.R. Potenza”.

Con la Delibera di Consiglio Regionale n. 637 del 19 dicembre 2023 è stata definitivamente “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”.

Durante il corso dell’anno 2024 si prevede l’utilizzo di tali risorse in relazione alle effettive necessità.

### **3) Interventi di efficientamento energetico su interi immobili di proprietà dell’Azienda.**

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1043 del 11 ottobre 2018, è stato concesso, all’ATER di Potenza, un finanziamento di € 3.800.000,00 per i lavori di “Efficientamento energetico” di n. 12 fabbricati in provincia, per complessivi n. 89 alloggi, a valere sui fondi previsti per l’Azione 4C.4.1.1 del P.O. FESR 2014-2020. Gli interventi sono localizzati nei Comuni di Chiaromonte, Pescopagano, Atella, Abriola, Francavilla in Sinni, Rionero e Senise.

Gli interventi nei Comuni di Chiaromonte, Pescopagano e Abriola sono stati ultimati e rendicontati e si è in attesa del rimborso da parte delle Regione del conguaglio delle spese sostenute.

Per gli altri Comuni interessati, con delibera di Giunta Regionale n. 240 del 20.03.2024, sono state approvate le nuove schede, sostitutive di quelle già approvate con la D.G.R. n. 1043 dell’11 ottobre 2018, delle seguenti quattro operazioni:

- a) *“Lavori di efficientamento energetico di due fabbricati, per complessivi n. 13 alloggi, nel comune di Atella in Largo Sant’Eligio 10 e 11”* avente un costo di € 1.068.283,05;
- b) *“Lavori di efficientamento energetico di n. 1 fabbricato, per complessivi n. 12 alloggi, nel comune di Francavilla in Sinni (PZ)* avente un costo di € 1.101.680,52;
- c) *“Efficientamento energetico n. 1 fabbricato, per complessivi n. 7 alloggi, nel comune di Senise (PZ)* avente un costo di € 797.326,93;

d) *“Efficientamento energetico n. 2 fabbricati, per complessivi n. 13 alloggi, nel comune di Rionero (PZ) avente un costo di € 1.197.939,51;*

A seguito dell’approvazione da parte della Regione dei progetti esecutivi già presentati si procederà all’indizione delle relative procedure d gara e all’esecuzione degli interventi.

**4) Interventi di manutenzione straordinaria, finanziati a valere sui fondi di cui al Decreto Legge 28.03.2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, art. 4 comma 1 – D.M. 16.03.2015 recante “Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p. – Interventi di cui all’art. 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16.03.2015”.**

Con la D.G.R. n. 797 del 13.11.2020 è stato finanziato un intervento su 1 fabbricato ubicato nel Comune di Satriano per un importo di € 85.000,00.

Con la D.G.R. n. 663 del 24.01.2019 sono stati finanziati n. 4 interventi di adeguamento funzionale di alloggi di risulta e n. 9 interventi su fabbricati nei Comuni di Melfi, Rionero, Satriano, Atella e Lagonegro, per un importo complessivo di € 1.990.537,95.

In relazione ai succitati interventi si rappresenta quanto segue:

- gli interventi sugli alloggi nei comuni di Barile, Muro Lucano e San Paolo Albanese sono stati ultimati;
- l’intervento sul fabbricato nel Comune di Melfi è stato ultimato;
- gli interventi sui 3 fabbricati nel Comune di Rionero sono stati ultimati;
- per gli interventi nel Comune di Satriano, a seguito dell’avvenuta rescissione contrattuale con la ditta aggiudicataria, è stata indetta una nuova procedura di gara con l’individuazione di un nuovo O.E.. Nel corso dell’anno 2024 si prevede di addivenire alla stipula del contratto, alla consegna e all’esecuzione dei lavori;
- gli interventi nei Comuni di Atella e Lagonegro non sono stati avviati per carenza di fondi.

In relazione a questi ultimi, con nota prot. n. 12227 del 13.12.2023, indirizzata al Dipartimento Infrastrutture e Mobilità della Regione Basilicata è stato rappresentato che:

- *gli importi finanziati sono quelli relativi ad una quantificazione effettuata nell’anno 2015, anno di candidatura degli stessi;*
- *gli interventi non riguardavano l’efficientamento del fabbricato ma unicamente il ripristino dell’involucro esterno caratterizzato da intonaci deteriorati oltre che interventi in copertura;*

- a partire dall'anno 2015 sono stati approvati diversi nuovi Tariffari Regionali con aumenti significativi dei costi unitari;
- con la delibera dell'A.U. n. 29 del 6 luglio 2020 è stata approvata una "Proposta di programma di reinvestimento dei fondi disponibili a seguito della revoca di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 125 del 26.05.2020" che prevedeva un importo di € 1.150.000,00 per interventi sul patrimonio dell'azienda con particolare riferimento alla riqualificazione energetica dei fabbricati;
- il piano, trasmesso al Dipartimento Infrastrutture con nota prot. 7131/2020 del 09.07.2020, se tempestivamente approvato avrebbe consentito l'integrazione dei finanziamenti assentiti con la D.G.R. n. 663 del 24.01.2019, l'approvazione dei relativi progetti e l'affidamento dei lavori, che, allo stato sarebbero ultimati e rendicontati;
- con la delibera dell'A.U. n. 3 del 19 gennaio 2020 è stata approvata una ulteriore "Proposta di programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2022-2023) interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio dell'Azienda che prevedeva un ulteriore importo di € 1.150.000,00 per interventi sul patrimonio dell'Azienda con particolare riferimento alla riqualificazione energetica dei fabbricati;
- la mancata approvazione dei Piani ha determinato l'impossibilità di efficientare i fabbricati di che trattasi, stante l'insufficienza delle risorse disponibili a valere sui fondi di cui alla Legge 80/2014;
- allo stato i succitati piani di cui alle Delibere dell'A.U. n. 29 del 6 luglio 2020 e n. 3 del 19 gennaio 2020, sono stati approvati con la Delibera di Giunta Regionale n. 202300769 del 22.11.2023 e con Delibera del Consiglio Regionale n. 637 del 19 dicembre 2023.

Con la succitata nota è stata, inoltre, richiesta la conferma dell'attuale disponibilità dei fondi stanziati con la D.G.R. n. 663 del 24.01.2019, al fine di poter approvare i progetti degli interventi di che trattasi con successivo affidamento dei lavori, integrando tali risorse con quelle rinvenienti dai piani di reinvestimento programmati dall'Azienda.

In relazione ai succitati Programmi, tenuto conto delle precitate DGR nn.ri 637/769-2023, si potrà procedere alla redazione e all'approvazione dei progetti esecutivi, all'affidamento dei lavori e all'esecuzione degli stessi, all'esito del riscontro della suindicata nota, prot. n. 12227 del 13.12.2023.

### **RIATTUAZIONE ALLOGGI DI RISULTA**

Anche nel prossimo esercizio continuerà, nel limite delle risorse assegnate ed ancora disponibili, l'attività tesa al ripristino funzionale degli alloggi di risulta, già nella disponibilità dell'Azienda, che non è stato possibile rendere agibili negli anni passati per mancanza di fondi.

Come in precedenza evidenziato, in virtù degli intervenuti atti di approvazione da parte della Regione Basilicata, l'Azienda dispone complessivamente di € 1.350.000,00 per interventi di rifunionalizzazione alloggi ai fini della conseguente consegna agli aventi diritto.

In relazione alle succitate risorse, nel corso dell'anno 2024 si prevede di procedere alla rifunionalizzazione di tutti gli alloggi che verranno assegnati, dalle competenti amministrazioni comunali, a seguito dell'avvenuta verifica dei requisiti da parte delle Commissioni Provinciali Assegnazione Alloggi.

### **PROGRAMMI COSTRUTTIVI**

L'Azienda ha in corso n. 4 programmi costruttivi, oggetto di diverse fonti di finanziamento, di cui 3 ubicati nel comune di Melfi ed uno nel comune di Maratea.

#### **A) COMUNE DI MELFI: LAVORI DI COSTRUZIONE DI N. 3 FABBRICATI PER N. 12 ALLOGGI CIASCUNO**

Per i 3 interventi nel Comune di Melfi, ciascuno relativo a n. 12 alloggi, si è in attesa del ripristino, da parte dell'amministrazione comunale, del diritto di superficie a favore dell'Ater e dell'approvazione dei nuovi limiti di costo per gli interventi di erp da parte della Regione Basilicata. Solo a seguito di tali atti, l'Azienda potrà predisporre, per la copertura dei maggiori costi derivanti dall'approvazione del nuovo Tariffario Regionale, uno specifico Piano di Reinvestimento fondi di cui alla Legge 560/93 che dovrà essere approvato dai competenti uffici regionali.

I tre interventi trovano copertura in diverse fonti di finanziamento quali: proventi di cui alla Legge 560/93, fondi PNC, fondi CIPE.

Nel corso dell'anno 2024 si prevede che tutte le questioni pregiudiziali all'affidamento dei lavori possano essere risolte e si possa pervenire all'indizione, da parte della SUA-RB, delle procedure di gara, alla individuazione delle imprese aggiudicatarie, alla stipula dei contratti ed alla consegna dei lavori.

Si evidenzia come il mancato ripristino del diritto di superficie a favore dell'ATER comporterà l'irrealizzabilità delle opere e la perdita dei relativi finanziamenti.

#### **B) COMUNE DI MARATEA: LAVORI DI COMPLETAMENTO DI UN FABBRICATO PER N. 9 ALLOGGI**

In relazione all'intervento nel Comune di Maratea si rappresenta che:

- con D.G.R. n. 762 del 22.11.2023 è stata approvata la “Proposta del secondo programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2023-2024) – Intervento di completamento di 1 fabbricato per complessivi n. 9 alloggi nel comune di Maratea”;
- con la Delibera del Consiglio Regionale n. 633 del 19.12.2023 è stato approvato definitivamente il “Programma per il reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita (annualità 2023-2024) – Intervento di completamento di 1 fabbricato per complessivi n. 9 alloggi nel comune di Maratea”, nell'importo complessivo di € 2.266.808,41.
- a seguito di tale approvazione, con delibera dell'Amministratore Unico dell'ATER n. 75 del 21.12.2023 è stato approvato il progetto esecutivo definito nell'importo complessivo di € 2.566.808,41;
- in data 28.12.2023, il progetto ed i relativi allegati, sono stati trasmessi alla Regione Basilicata – Dipartimento Stazione Unica Appaltante, per l'espletamento delle procedure di gara.
- in relazione alla succitata procedura, in data 19.01.2024 e in data 02.02.2024, si sono svolti due tavoli tecnici tra il RUP dell'Ater e il RUP della SUA-RB ed in data 28.02.2024 si è svolta specifica Conferenza di servizio propedeutica all'avvio delle procedure di gara.
- a seguito delle risultanze della succitata Conferenza, l'Ater ha provveduto alla redazione delle interazioni richieste e, in data 07.03.2024, con delibera dell'Amministratore Unico n. 16 è stato definitivamente approvato il Progetto Esecutivo dell'Intervento di completamento di un fabbricato per complessivi n. 9 alloggi in località Piazza Europa nel Comune di MARATEA (PZ) – nell'importo complessivo globale di € 2.566.808,41.
- il progetto è stato quindi definitivamente trasmesso alla SUA-RB;
- sono in corso, da parte della SUA-RB le procedure di gara per l'affidamento dei lavori.

Nel corso dell'anno 2024 si prevede di pervenire alla stipula del contratto e alla consegna dei lavori all'O.E. aggiudicatario.

## **RIEPILOGO**

In definitiva, come meglio evidenziato nella relazione tecnico-amministrativa, relativamente ai programmi costruttivi si prevede:

- a) di movimentare, in relazione alle varie fasi di sviluppo dell'opera (progettazione, affidamento, esecuzione e consegna degli alloggi) n. 109 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di ultimare, previo ripristino del diritto di superficie, a favore dell'Ater, da parte del Comune di Melfi, entro l'anno 2024 tutti i progetti esecutivi programmati nel comune, per n. 36 alloggi, nonché di procedere all'avvio tramite la SUA-RB delle procedure di affidamento dei relativi lavori per n. 45 alloggi;
- c) di procedere all'elaborazione di un nuovo programma di reinvestimento dei fondi ex L. n. 560/93, incamerati dall'Azienda e non ancora programmati, da inoltrare alla Regione Basilicata per la successiva approvazione;
- d) di proseguire l'attività di studio e verifica del patrimonio edilizio esistente nei comuni della provincia, che hanno manifestato il proprio interesse, con l'intento di elaborare un programma di recupero edilizio, finalizzato al mantenimento dei livelli di residenzialità e in grado di corrispondere alla domanda di abitazioni sociali.

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, un'attività costruttiva non ordinaria relativa alla costruzione di 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata in corso di realizzazione in località Malvaccaro-Macchia Giocoli, nella città capoluogo. L'intervento è finanziato in parte con contributo regionale di circa € 25.000 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell'Azienda. Allo stato esiste tuttavia un contenzioso con l'impresa aggiudicataria che impedisce oggettivamente di individuare in tempi ragionevoli la data di ultimazione dei lavori.

Con delibera dell'Amministratore Unico n. 2 del 10 gennaio 2024, è stata approvata la "Risoluzione in danno del contratto di appalto Rep. 48477 del 10.09.215".

A seguito dell'espletamento delle attività conseguenti la risoluzione contrattuale (redazione stato di consistenza dei lavori eseguiti, ripresa del cantiere etc.) nel corso dell'anno 2024 si procederà alla redazione del progetto di completamento dei lavori, all'approvazione dello stesso, all'avvio delle procedure di affidamento per il tramite della SUA-RB.

A seguito dell'individuazione del nuovo O.E., da parte della SUA-RB, si prevede di poter procedere, nel corso dell'anno 2024, alla stipula del nuovo contratto e alla consegna dei lavori di completamento.

Si riporta di seguito, un quadro di sintesi dell'attività costruttiva sopra descritta:

Comune	n. alloggi	Categoria	Progettazione	Affidamento	Inizio Esecuzione
MELFI (1° stralcio) Fondi Legge 560/93	12	R./s	X	X	X
MELFI (3° stralcio) (Fondi CIPE - Fondi Legge 560/93)	12	R./s	X	X	X
MELFI (4° stralcio) (Fondi POC)	12	R./s	X	X	X
MARATEA (Legge 560/93)	9	R./s		X	X
POTENZA (agevolata)	64	N.C./a			X
<b>TOTALE</b>	<b>109</b>		<b>36</b>	<b>45</b>	<b>109</b>

### **Legenda**

**N.C./s Nuove Costruzioni – sovvenzionata**

**N.C./a Nuove Costruzioni – agevolata (destinata alla vendita)**

**R/s Recupero edilizio – sovvenzionata**

### **CONCLUSIONI**

La narrativa che precede rappresenta la traduzione, in termini operativi, del nostro impegno di proseguire il percorso da tempo intrapreso, poiché l'edilizia residenziale pubblica costituisce un valido strumento per aggredire l'attuale grave emergenza economica e sociale nella nostra Regione. Siamo di fronte ad uno scenario che interpella nuovi impegni e nuove responsabilità verso i più deboli, verso categorie sociali indifese e non raggiunte adeguatamente dal sistema di welfare garantito dalle istituzioni pubbliche che devono saper raccogliere la sfida dell'oggi con grande coraggio e con un pensiero lungo che sappia guardare oltre l'orizzonte ed avere il bene comune ed il servizio come valori fondanti ed irrinunciabili.

ATER Potenza aderisce con convinzione a questa sfida che è la condizione irrinunciabile della sua stessa esistenza.

Potenza, 16 maggio 2024

L'Amministratore Unico

Arch. Vincenzo De Paolis