

IL SISTEMA ABITATIVO 2006 IN PIEMONTE

*Rapporto informativo per
l'Osservatorio Edilizia
della Regione*



1. Contesto socio- demografico
2. Patrimonio e mercato
3. Produzione edilizia
4. Scenari della domanda abitativa
5. Focus: Lione e Glasgow
- Allegato statistico

SPECIALE PROVINCIA DI TORINO

6. La condizione abitativa, l'indagine
7. Il circuito economico dell'Erp

**8. Note per lo
sviluppo
dell'edilizia
sociale**

INDICE

Premessa	8-2
A La sintesi del documento	8-3
8.1 La riclassificazione dei bilanci 2001-2003 dell'ATC della provincia di Torino	8-7
8.1.1 Note metodologiche	8-7
8.1.2 Il conto economico	8-7
8.1.3 Lo stato patrimoniale	8-11
8.2 Opzioni strategiche per il miglioramento della situazione economico-finanziaria	8-16
8.2.1 Interventi di carattere normativo e regolamentare a livello regionale e comunale	8-16
8.2.2 Interventi nella struttura gestionale dell'azienda	8-17
8.2.3 I risultati economico-finanziari prevedibili dalle azioni descritte	8-18
8.3. Il progetto no profit housing	8-19
8.3.1 Il quadro di riferimento nazionale: ruolo residuale dell'affitto e marginalità dell'intervento pubblico	8-19
8.3.2 Un modello innovativo: il No Profit Housing	8-20
8.4. Il modello No Profit Housing applicato alla realtà della provincia torinese e i suoi riflessi sui bilanci dell'ATC della provincia di Torino	8-23
8.4.1 Il modello economico-finanziario	8-23
8.4.2 Il modello di intervento	8-26
8.4.3 Gli effetti dell'implementazione del progetto No Profit Housing sui bilanci dell'ATC della provincia di Torino	8-28
Allegato	8-33

PREMESSA

Con il presente documento si intende fornire una serie di elementi di riflessione per una azione politico-amministrativa attraverso la quale perseguire modalità di sviluppo innovative dell'edilizia sociale nel territorio piemontese e nel contempo ridurre le risorse regionali impegnate nelle politiche abitative.

I contenuti del presente documento si prefiggono lo scopo di consentire alla Regione Piemonte il raggiungimento di due obiettivi principali:

- *la riduzione del disagio abitativo nella regione attraverso l'utilizzo di limitate risorse pubbliche con la realizzazione di nuove abitazioni da mettere sul mercato a canoni "rispettosi" delle famiglie e del loro reddito;*
- *l'utilizzazione efficace delle risorse finanziarie investite nel passato e l'individuazione di un ruolo da protagonista del mercato dell'edilizia sociale per gli ex IACP della Regione (a partire dall'ATC della Provincia di Torino) come promotori e gestori di abitazioni destinate all'affitto per la fascia debole della popolazione.*

A. LA SINTESI DEL DOCUMENTO

L'analisi dei bilanci certificati e l'elaborazione dei dati e delle informazioni fornite dall'ATC della Provincia di Torino sono stati i principi ispiratori delle considerazioni e delle idee contenute nel presente studio.

Di seguito si fornisce una sintesi degli aspetti più rilevanti al fine di consentire una immediata comprensione delle proposte contenute.

ATC: azienda sovra capitalizzata e fortemente liquida

L'ATC della Provincia di Torino, nel caso si volessero considerare le sue caratteristiche finanziarie e patrimoniali come quelle di una azienda di tipo privatistico, sarebbe una azienda fortemente liquida e sovra capitalizzata o meglio sotto indebitata rispetto alla generalità delle imprese immobiliari italiane, in particolare in un contesto di bassi tassi di interesse come quello attuale. Si pensi che il rapporto tra capitale proprio (equity) e debito nella generalità dei casi è pari al 30% di equity contro il 70% di capitale di finanziamento, nel caso dell'ATC ci si trova di fronte da un rapporto inverso 70% capitale proprio e 30% capitale di debito. Inoltre il rapporto tra attività correnti, liquide (c/c attivo, crediti) e passività correnti (fornitori e c/c passivo) è ampiamente positivo e quindi l'azienda è fortemente liquida.

Una grande opportunità di creazione di valore dal suo patrimonio, salvaguardando le attese di socialità

L'ATC, inoltre, ha grandi potenzialità di creazione di valore dal proprio patrimonio.

Infatti il valore degli immobili iscritti in bilancio è di circa 19 mila euro ad alloggio, laddove il numero degli alloggi di proprietà fosse pari a 18.500, quindi nettamente inferiore non solo a quello di mercato, presumibilmente vicino ad valore maggiore di 10 volte (190mila ad appartamento) ma anche al valore di vendita secondo la legge 560/93 (valore catastale ridotto di un coefficiente di vetustà) che si aggira in media intorno ai 32 mila euro ad appartamento. Quindi il valore nascosto nei conti dell'azienda è di circa 600milioni di euro considerando una stima vicina al valore minimo (32 mila euro ad alloggio), mentre considerando la stima al valore di mercato, il potenziale nascosto supera i 3 miliardi di euro. Nel caso in cui il patrimonio immobiliare venisse comunque considerato ad un valore di mercato ridotto del 40%, come auspicabile modificando le norme, ci sarebbero comunque oltre 2 miliardi di euro di valore da far emergere.

I problemi economico-finanziari dell'ATC: ridotti margini economici ed alta morosità

Come tutte le aziende non finalizzate alla creazione di lucro, l'ATC soffre di margini economici ridotti, rispetto ai quali le politiche di trasformazione gestionale introdotte negli ultimi anni non hanno ancora raggiunto i risultati attesi, almeno in termini economici. Tale fisiologica patologia aziendale è però esaltata dal punto di vista finanziario con una alta propensione alla morosità da parte dei conduttori degli alloggi pubblici. Se da una parte anche questo aspetto è fisiologico, è probabile che i retaggi e la cultura del passato, appesantiscano in modo troppo elevato la gestione finanziaria dell'azienda che deve la sua liquidità soprattutto alle vendite degli alloggi come appare dai bilanci certificati. Quindi le modalità di gestione che prevedono, più o meno, la copertura dei costi di gestione annuale con i proventi delle dismissioni immobiliari non solo hanno una capacità di distruzione della ricchezza pubblica, ma forniscono "palliativi aziendali" in grado solo di procrastinare per un tempo definito, la possibilità di insolvenza dell'azienda.

Una prima soluzione per alzare i margini e ridurre la morosità

In linea generale, se è da riconoscere il diritto all'abitazione a tutti i cittadini, ed è auspicabile mettere in pratica tale dettato della Costituzione Europea, è scritto in quella Italiana, in modo altrettanto chiaro, che tutti debbono contribuire alle spese dello Stato in misura proporzionale al proprio reddito.

Sulla scorta di questi principi, al fine di alzare i margini economici dell'azienda si propone la revisione dei canoni di locazione per le fasce A3, B, C e D, evitando di toccare quelli delle fasce inferiori, portandoli comunque al disotto della soglia di incidenza del canone sul reddito familiare del 10%, (ora di poco superiore al 5%). L'incidenza del canone sul reddito del 10% è la soglia universalmente riconosciuta come "sociale".

Contemporaneamente, si propone di effettuare una revisione degli elementi di base per la determinazione dei canoni, incrociando i dati dichiarati dagli utenti con quelli in possesso dell'anagrafe tributaria. Secondo una indagine della Guardia di Finanza, una azione simile nei confronti dei percettori di agevolazioni comunali, nel 2004 ha consentito di scovare il 50% di errate dichiarazioni. Nel nostro caso, si è stimato che almeno il 20% degli utenti possa in tal modo passare dalla fascia di canone inferiore a quella immediatamente superiore.

Si propone anche l'esonero dal pagamento dell'ICI per le abitazioni ubicate nei Comuni nei quali le stesse sono locate a famiglie altamente disagiate rientranti nella fascia A1 e A2 (pari al 68% delle abitazioni complessive).

In termini economici, le misure qui proposte, consentono un incremento dei margini aziendali di 6 milioni di euro di cui maggiori ricavi per 3 milioni di euro, e minori costi 3 milioni di euro dovuti dalla riduzione dell'ICI sulle abitazioni concesse a cittadini altamente disagiati.

Al fine di ridurre la morosità e recuperare i crediti dai conduttori è necessario conoscere le motivazioni che inducono le famiglie a rimanere in arretrato nel pagamento dei canoni. Un accurato studio delle cause sociali, culturali, sanitarie e lavorative di disagio di queste famiglie, possono far emergere soluzioni che prevenivano l'insorgenza della morosità e consentano una vera e propria promozione sociale e culturale delle persone e delle famiglie a partire dalla "soluzione casa", attraverso un intervento pubblico integrato (casa, servizi sociali, servizi per l'impiego, servizi sanitari e psicologici) teso all'innalzamento del benessere dei cittadini più deboli.

E' probabile ci siano casi di estrema povertà accertata e conclamata, da essere "incolpevoli" e quindi coperti con finanziamenti regionali; così come è probabile che ci siano invece, molti altri casi nei quali sarà necessario produrre, con l'ausilio di nuovi attori provenienti dal mondo del terzo settore sociale, azioni integrate di promozione ed intermediazione sociale, che meno sburocratizzate e più attente alle situazioni socio-familiari, potranno da un lato prevenire la morosità e dall'altro stimolare il recupero dei crediti.

***La proposta di un progetto di riduzione del disagio senza risorse pubbliche aggiuntive:
No Profit Housing***

Dopo aver esaminato le dinamiche e le dimensioni del disagio abitativo, lo studio si conclude con una proposta di intervento sulle politiche abitative che veda gli ex IACP della Regione promotori e gestori di un nuovo programma di edilizia sociale, in partnership con il capitale privato, in grado di ridurre drasticamente il disagio abitativo nella provincia.

Attraverso l'alienazione del 32% del patrimonio abitativo esistente dell'ATC della Provincia di Torino (6mila alloggi) ad un costo superiore a quello previsto dall'attuale normativa, ma neanche lontanamente paragonabile con quello di mercato (100mila euro per ogni alloggio medio), la Regione è in grado di reperire le risorse necessarie (600 milioni di euro) per finanziare la quota di maggioranza di una nuova struttura operativa in grado di realizzare un progetto di investimento di 3,3 miliardi di euro per la realizzazione di 50mila abitazioni da destinare alla locazione a canoni "rispettosi" (4,8 euro mq./mese) per un periodo medio-lungo.

In questo progetto, le cui filosofie e contenuti sono presenti nel corpo del documento, hanno un ruolo da protagonista: i Comuni con il compito del reperimento delle aree il cui diritto di superficie è previsto sia concesso gratuitamente al progetto, per poi ottenere in cambio una quota di immobili realizzati resi disponibili al termine del progetto, nonché ottenere in cambio la possibilità da parte del Comune di indicare le famiglie da inserire in queste nuove abitazioni; gli investitori istituzionali pubblici e privati come sottoscrittori di una quota di minoranza dell'equity remunerata in modo equo (6%), ma soddisfacente; l'ATC come soggetto promotore

e gestore dell'iniziativa immobiliare, il cui impegno remunerato come stazione appaltante degli investimenti del progetto e come gestore socio-immobiliare degli alloggi (in partnership con le imprese sociali del terzo settore), compensa ampiamente la perdita di ricavi provenienti dalla alienazione di parte del patrimonio, come si evince nei dati a corredo del presente documento.

Ovviamente una avvertenza: il documento necessita di una serie di approfondimenti al fine di considerarlo un valido studio di fattibilità di un progetto con una portata innovativa come il No Profit Housing.

La composizione del documento presentato

Il presente documento è composto da cinque parti:

- la prima riguarda la riclassificazione dei bilanci 2001-2003 dell'ATC della Provincia di Torino;
- la seconda individua una serie di opzioni strategiche fondate sui dati a disposizione (in alcuni casi non di dettaglio) volte a migliorare gli elementi del conto economico dell'ATC di Torino;
- la quarta prospetta un modello innovativo di politica abitativa in grado di ridurre il fabbisogno abitativo della fascia debole della popolazione con ridotte risorse finanziarie pubbliche, il No Profit Housing;
- la quinta applica il modello No Profit Housing alla realtà piemontese e vengono considerati i suoi riflessi sui bilanci dell'ATC della Provincia di Torino;

In allegato si trovano, inoltre, alcune osservazioni su informazioni risultate poco chiare, la cui conoscenza potrebbe influenzare l'analisi condotta ed essere di ausilio all'individuazione di ulteriori soluzioni e/o di ausilio ad una più efficace verifica della fattibilità delle opzioni strategiche proposte in questa studio,

8.1. LA RICLASSIFICAZIONE DEI BILANCI 2001-2003 DELL'ATC DELLA PROVINCIA DI TORINO

8.1.1. Note metodologiche

I conti economici dell'azienda sono stati riclassificati secondo lo schema che, a nostro parere, meglio di altri si adatta alle realtà immobiliari, ossia, quello che evidenzia il margine di contribuzione, dopo aver detratto i costi diretti ai ricavi tipici di gestione. Si è operata anche una riclassificazione che evidenzia nel conto economico il valore aggiunto, il margine operativo lordo (EBTIDA) e il risultato operativo (EBIT).

Lo stato patrimoniale è stato riclassificato secondo i criteri di liquidità. Esso risente della natura pubblicistica dell'azienda e della forzatura effettuata nel rendere compatibili i criteri della contabilità privata con quella pubblica.

8.1.2. Il conto economico

L'utile netto, nel 2003 è diminuito rispetto al 2001. E' passato da un + 779mila euro a - 164mila. Tale dato non è così importante come si può pensare, così come non è di fondamentale importanza l'utile prima delle imposte, che invece nel triennio è cresciuto passando da 2,888 milioni di euro a 3,108 milioni di euro.

Tale crescita è dovuta soprattutto all'ammontare dei proventi straordinari (1,595 milioni nel 2003) che hanno compensato la riduzione del margine netto di gestione, passato dai 1,574 milioni di euro al dato negativo di -478mila euro. Il margine netto di gestione è il risultato della detrazione tra il margine di gestione al lordo degli ammortamenti e accantonamenti e gli accantonamenti e gli ammortamenti stessi. Questi ultimi sono ancora frutto di politiche, quindi non sono il risultato di fatti gestionali incontrovertibili, e quindi il dato non è ancora l'espressione piena del risultato vero di gestione.

Tabella 1: Conto Economico riclassificato con l'evidenziazione del margine di contribuzione

000 euro	2001		2002		2003	
Ricavi da locazioni	22.294	52,6%	21.122	48,1%	21.598	46,2%
Quote per servizi a rimborso prestate a utenti	6.542	15,4%	7.195	16,4%	8.424	18,0%
Ricavi da amministrazione stabili	4.715	11,1%	5.116	11,7%	5.287	11,3%
Ricavi per manutenzione stabili	521	1,2%	530	1,2%	792	1,7%
Proventi diversi (da servizi di stazione app.te)	6.030	14,2%	3.401	7,8%	2.797	6,0%
Rimborsi di versi	2.245	5,3%	1.598	3,6%	1.687	3,6%
Altri ricavi e proventi		0,0%	4.915	11,2%	6.146	13,2%
Ricavi da stazione appaltante No Profit Housing						
Ricavi da gestione No Profit Housing						
Ricavi da Manutenzione No Profit Housing						
Totale ricavi	42.346	100,0%	43.877	100,0%	46.731	100,0%
Costi amm.ne stabili	- 2.884		- 3.227		- 3.721	
Costi di manutenzione	- 2.199		- 3.457		- 3.211	
Costi per servizi a rimborso	- 6.471		- 7.651		- 9.992	
Costi per servizi interventi edilizi	- 1.353		- 1.733		- 2.434	
Accantonamento manutenzione ordinaria	- 4.332	-10,2%	- 3.570	-8,1%	- 1.573	-3,4%
ICI ed altre imposte e tasse	- 5.206	-12,3%	- 4.920	-11,2%	- 4.792	-10,3%
Costi da stazione appaltante						
Costi da gestione No Profit Housing						
Costi da manutenzione No Profit Housing						
Totale costi diretti	- 22.445	-53,0%	- 24.558	-56,0%	- 25.723	-55,0%
Margine di contribuzione	19.901	47,0%	19.319	44,0%	21.008	45,0%
Costi generali	- 2.134	-5,0%	- 2.744	-6,3%	- 3.011	-6,4%
Personale	- 10.917	-25,8%	- 11.301	-25,8%	- 12.330	-26,4%
Oneri diversi di gestione	- 0,27	0,0%	- 1.431	-3,3%	- 1.850	-4,0%
Totale costi indiretti	- 13.051	-30,8%	- 15.476	-35,3%	- 17.191	-36,8%
Margine di gestione al loro amm.ti e acc.ti	6.850	16,2%	3.843	8,8%	3.817	8,2%
Ammortamenti immob. Immater.	- 804		- 907		- 915	
Ammortamenti Immobili strumentali e beni in concessione	- 2.458		- 2.540		- 2.652	
Accantonamento svalutazione crediti	- 2.014		- 414		- 728	
Ammortamenti e svalutazioni	- 5.276	-12,5%	- 3.861	-8,8%	- 4.295	-9,2%
Margine netto di gestione	1.574	3,7%	18	0,0%	478	-1,0%

Fonte: Elaborazione CRESME su bilanci ATC certificati

Espressione piena della gestione e quindi della capacità di produzione o meno di ricchezza da parte dell'azienda, è invece il margine di gestione al lordo degli ammortamenti e degli accantonamenti.

Tale dato è costantemente diminuito nel corso del triennio. E' passato da 6,850 milioni di euro del 2001 a 3,817 milioni del 2003, in termini percentuali rispetto ai ricavi esso si è dimezzato; nel 2001 era del 16,2% mentre nel 2003 è stato dell'8,2%. Le cause contabili di tale diminuzione sono state:

- una crescita dei costi indiretti (+4 milioni di euro, in termini percentuali sui ricavi dal 30,8% al 36,8%), in particolare quelli relativi agli oneri diversi di gestione (+1,8 milioni di euro) e del costo del personale (+1,4 milioni di euro);
- una crescita dei costi diretti di gestione (+3,3 milioni di euro, in termini percentuali con una incidenza dal 53% al 55% dei ricavi) rispetto ai quali è necessario operare una duplice lettura:
 - la prima riguarda l'ICI e le altre imposte locali (riduzione nel triennio di 0,4 milioni di euro) e la riduzione per l'accantonamento al fondo per la manutenzione ordinaria (2,8 milioni di euro), accompagnata però da una crescita dei costi relativi alla manutenzione (1 milione);
 - la seconda lettura, più complessa riguarda la stretta relazione tra i ricavi di esercizio e i costi necessari per la loro produzione. Dalla tabella (che sarebbe interessante completare con i costi del personale interno dedicato a queste attività laddove effettivamente impiegato, il numero degli stabili gestiti e l'ammontare dei lavori appaltati conto terzi) si evince che il margine di contribuzione dei ricavi provenienti dall'erogazione di servizi a terzi (in crescita in valore assoluto nel triennio), si è ridotto nel corso del tempo. Infatti il margine derivante dall'Amministrazione degli Stabili di terzi è sceso dal 38,8% al 29,6%; quello dei servizi a rimborso è sceso da un + 1,1% a un - 18,6%; mentre quello dei servizi da stazione appaltante è sceso dal 77,6% al 13,0%.

Tabella 2: Il margine di contribuzione dei ricavi c/ terzi

	2001		2002		2003	
Ricavi da amministrazione stabili	4.715	100	5.116	109%	5.287	103%
Costi amm.ne stabili	- 2.884		- 3.227		- 3.721	
Personale di competenza						
Margine Amm.ne stabili di terzi	1.831	38,8%	1.889	36,9%	1.566	29,6%
Numero stabili gestiti						
Margine per ogni stabile gestito						
Quote per servizi a rimborso prestate a utenti	6.542	100	7.195	110%	8.424	117%
Costi per servizi a rimborso	- 6.471		- 7.651		- 9.992	
Personale di competenza						
Margine servizi a rimborso	71	1,1%	- 456	-6,3%	- 1.568	-18,6%
Proventi diversi (da servizi di stazione app.te)	6.030	100	3.401	56%	2.797	82%
Costi per servizi interventi edilizi	- 1.353		- 1.733		- 2.434	
Personale di competenza						
Margine da stazione appaltante	4.677	77,6%	1.668	49,0%	363	13,0%
Ammontare volume appaltato						
Margine per ogni milione di euro appaltato						

Fonte: Elaborazione CRESME su bilanci ATC certificati

Discorso a parte merita l'andamento dei ricavi, i quali complessivamente sono cresciuti di 4,4 milioni di euro nel corso del triennio. La loro composizione interna nel tempo è cambiata: i ricavi derivanti dal core business dell'azienda, ossia quelli derivanti dalla locazione di alloggi di proprietà hanno subito una lieve flessione nel triennio (- 700mila euro) contribuendo in modo minore alla realizzazione del ricavi complessivi, passando dal 52,6% dei ricavi complessivi del 2001 al 46,2% di quelli del 2003.

I ricavi conto terzi, di cui si è accennato sopra, hanno ridotto nel triennio il loro peso nella realizzazione dei ricavi complessivi passando dal 40% del 2001 al 35% del 2003, in particolare la flessione ha riguardato l'attività di stazione appaltante ridottasi nel triennio del 54%. Hanno assunto un forte rilievo nell'ammontare complessivo dei ricavi quelli provenienti da attività diverse che hanno contribuito per il 13% ai ricavi complessivi.

C'è da sottolineare che i ricavi provenienti da plusvalenze derivanti da alienazioni immobiliari non sono stati considerati ai fini della presente analisi, in quanto non rientranti nella gestione ordinaria dell'azienda e sono stati inseriti a valle del margine di contribuzione netto di gestione.

Tabella 3: Il conto economico riclassificato con l'evidenziazione dell'EBTIDA

CONTTO ECONOMICO riclassificato							
<i>(in migliaia di Euro)</i>							
	2001		2002		2003		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.346		43.877		46.731		
Valore della produzione	42.346	100,0%	43.877	100,0%	46.731	100,0%	
Costo della produzione	- 24.579	-58,0%	- 28.733	-65,5%	- 30.584	-65,4%	
Valore aggiunto	17.767	42,0%	15.144	34,5%	16.147	34,6%	
Costo del lavoro:							
Retribuzioni, contributi ed altri oneri	- 10.917	-25,8%	- 11.301	-25,8%	- 12.330	-26,4%	
Margine operativo lordo (EBITDA)	6.850	16,2%	3.843	8,8%	3.817	8,2%	
Ammortamenti	- 3.262		- 3.447		- 3.567		
Svalutazione	- 2.014		- 414		- 728		
Risultato operativo (EBIT)	1.574	3,7%	18	-0,04%	478	-1,0%	
Proventi ed Oneri Straordinari	- 3.463		- 3.266		- 1.719		
Proventi finanziari	5.881		6.168		6.250		
Oneri finanziari	- 1.104		- 1.018		- 945		
Utile prima delle imposte	2.888	6,8%	1.866	4,3%	3.108	6,7%	
Imposte	- 2.109		- 2.367		- 3.272		
Utile netto	779	1,8%	501	-1,1%	164	-0,4%	

Fonte: Elaborazione CRESME su bilanci ATC certificati

8.1.3. Lo stato patrimoniale

Sullo stato patrimoniale si intendono offrire solo pochi cenni a causa della ibrida situazione aziendale e della forzata riclassificazione nelle forme del bilancio privatistico dei dati contabili che risentono fortemente della contabilità pubblica alla quale è sottoposta l'azienda.

Tabella 4: Lo Stato patrimoniale riclassificando secondo criteri di liquidità

Stato Patrimoniale riclassificato secondo criteri di liquidità	2001		2002		2003	
<i>000 euro</i>						
ATTIVO						
Cassa						
Banca	89.746	19,4%	55.308	11,9%	33.320	7,2%
Attività Liquide	89.746	19,4%	55.308	11,9%	33.320	7,2%
Crediti v/clienti	52.323	11,3%	42.780	9,2%	39.238	8,5%
Crediti nei confronti dei Comuni per gestioni c/terzi	4.480	1,0%	3.893	0,8%	21.475	4,6%
Crediti v/società controllate		0,0%	1.410	0,3%	2.405	0,5%
Crediti diversi	3.883	0,8%	4.733	1,0%	1.747	0,4%
Attività Differite	60.686	13,1%	52.816	11,4%	64.865	14,0%
Rimanenze		0,0%		0,0%		0,0%
ATTIVITA' CORRENTI	150.432	32,4%	108.124	23,3%	98.185	21,2%
Immobilizzazioni materiali nette	305.810	65,9%	319.646	68,9%	356.617	76,9%
Immobilizzazioni tecniche nette	305.810	65,9%	319.646	68,9%	356.617	76,9%
Immobilizzazioni immateriali nette	1.075	0,2%	762	0,2%	900	0,2%
Immobilizzazioni immateriali nette	1.075	0,2%	762	0,2%	900	0,2%
Partecipazioni	16	0,0%	376	0,1%	407	0,1%
Crediti	1.202	0,3%	13.315	2,9%	14.629	3,2%
Altri titoli	5.165	1,1%	56.811	12,3%	75.780	16,3%
Immobilizzazioni finanziarie	6.383	1,4%	70.502	15,2%	90.816	19,6%
ATTIVITA' FISSE	313.269	67,6%	390.910	84,3%	448.333	96,7%
Ratei e risconti	50	0,0%	37	0,0%	114	0,0%
ATTIVITA' TOTALI	463.751	100,0%	499.071	100,0%	546.632	100,0%
PASSIVO						
Banca						
Debiti di finanziamento a breve termine						
Fornitori	10.527	2,3%	10.862	2,3%	12.533	2,7%
Debiti diversi	3.941	0,8%	4.239	0,9%	3.220	0,7%
Acconti di acquirenti alloggi	7.361	1,6%	5.162	1,1%	4.910	1,1%

PROVINCIA DI TORINO: NOTE PER UNO SVILUPPO DELL'EDILIZIA SOCIALE

<i>Altri debiti</i>	6.260	1,3%	6.663	1,4%	7.266	1,6%
<i>Debiti verso Regione e Comuni</i>	15.304	3,3%	23.127	5,0%	40.020	8,6%
Debiti di funzionamento a breve termine	43.393	9,4%	50.053	10,8%	67.949	14,7%
PASSIVITA' CORRENTI	43.393	9,4%	50.053	10,8%	67.949	14,7%
<i>Mutui v/ istituti di credito</i>		0,0%	1.837	0,4%	2.926	0,6%
<i>Debiti v/ cassa depositi e prestiti</i>		0,0%	9.630	2,1%	8.619	1,9%
Debiti di finanziamento a medio-lungo termine	12.566	2,7%	11.467	2,5%	11.545	2,5%
<i>Fondi Accantonamento</i>	20.570	4,4%	17.793	3,8%	17.769	3,8%
<i>Fondo Rinnovamento Manutenzione Ordinaria</i>	5.855	1,3%	6.350	1,4%	5.499	1,2%
<i>Fondo Sociale per morosità incolpevole</i>	1.556	0,3%	3.484	0,8%	4.055	0,9%
<i>Fondo trattamento fine rapporto lavoro</i>	4.429	1,0%	4.530	1,0%	4.426	1,0%
<i>Debiti verso la Gestione Speciale</i>	123.480	26,6%	134.678	29,0%	114.335	24,7%
<i>Ratei e risconti</i>	79	0,0%	2.763	0,6%	2.386	0,5%
Debiti funzionamento a medio lungo termine	155.969	33,6%	169.598	36,6%	148.470	32,0%
PASSIVITA' CONSOLIDATE	168.534	36,3%	181.065	39,0%	160.015	34,5%
<i>Fondo di dotazione</i>	2.315	0,5%	2.315	0,5%	2.315	0,5%
<i>Devoluzioni</i>	56.885	12,3%	56.885	12,3%	69.954	15,1%
<i>Contributi statali</i>	294.661	63,5%	311.942	67,3%	328.401	70,8%
<i>Riserve</i>	1.924	0,4%	1.275	0,3%	3.252	0,7%
<i>Utili di esercizio netti</i>	103.961	-22,4%	- 104.464	-22,5%	85.254	-18,4%
CAPITALE PROPRIO	251.824	54,3%	267.953	57,8%	318.668	68,7%
PASSIVITA' TOTALI	463.751	100,0%	499.071	100,0%	546.632	100,0%

Fonte: Elaborazione CRESME su bilanci ATC certificati

Dall'analisi dei dati contenuti nello Stato Patrimoniale, in particolare si evidenziano alcuni aspetti:

- l'azienda è fortemente liquida, quasi in modo esagerato (+33milioni di euro in cassa);
- l'azienda non fa uso della leva finanziaria e ci sono ampi margini di indebitamento, le attività sono coperte per oltre la metà (58%) dal capitale proprio nelle diverse forme di capitale iniziale originario (devoluzioni, contributi statali, ecc..), si veda la tabella dei quozienti di leva finanziaria;

- ovviamente la redditività, non tanto per il rapporto tra ricavi e margine operativo lordo (EBTIDA), quanto in relazione agli investimenti effettuati è bassa, anzi è negativa; si veda la tabella dei quozienti di redditività o efficienza.

Tabella 5: Quozienti e indici di bilancio

INDICI ECONOMICO - FINANZIARI	2001	2002	2003	
Quozienti di Leva Finanziaria				
Rapporto Indebitamento	0,40	0,40	0,33	Debiti a Lungo termine + Valore Leasing/Debiti a Lungo termine + Valore Leasing + Capitale Netto
Rapporto Debiti - Capitale Netto	0,67	0,68	0,50	Debiti a Lungo termine+ Valore Leasing / Capitale Netto
Copertura interessi	4,38	3,37	3,27	Reddito Operativo + Ammortamenti / Interessi
Quozienti di liquidità				
Incidenza capitale circolante netto sulle attività totali	0,231	0,116	0,055	Capitale Circolante / Attività Totali
Quoziente di liquidità corrente	3,467	2,160	1,445	Attività Correnti / Passività Correnti
Liquidità differita (acid test)	3,274	1,960	1,068	Cassa + Attività finanziarie facilmente liquidabili + Clienti / Passività correnti
Quozienti di redditività o efficienza				
Rotazione attività totali		0,0%	1,9%	Vendite / Attività medie totali
Redditività delle vendite	8,7%	5,4%	6,0%	Reddito Operativo - Imposte / Vendite
Redditività Attività Totali		0,4%	1,0%	Reddito Operativo - Imposte / Attività Totali Medie
Redditività del Capitale Netto		-0,2%	-0,1%	Utile Netto / Capitale Netto Medio
Periodo medio incassi		820	682	Crediti verso Clienti Medi / Vendite Giornaliere Medie
Periodo medio pagamenti		112	100	Debiti verso Fornitori Medi / Costi Giornalieri Medi

Fonte: Elaborazione CRESME su bilanci ATC certificati

Probabilmente il grande peso che si trova a sopportare l'azienda è quello della lentezza negli incassi dai clienti, vicino ai due anni, o meglio 682 giorni è il tempo medio di incasso contro i 100 giorni medi di pagamento dei fornitori. Si apre, quindi il tema della morosità. Da una analisi compiuta sulla qualità dei crediti aziendali nel corso del triennio si evidenzia che tra il 2002 e il 2003 i crediti nei confronti degli utenti per canoni e servizi sono rimasti stabili, pari a 47 milioni di euro (due annualità di ricavo) dopo una crescita di 6 milioni nel biennio 2001-2002. Sono cresciuti altresì in modo esponenziale i crediti nei confronti degli enti locali nei confronti dei quali si eroga il servizio di gestione del patrimonio abitativo: nel 2003 i crediti sono stati pari a 21,5 milioni contro i 3,9 del 2002.

Nel 2003 il fondo di accantonamento per la svalutazione dei crediti, ha raggiunto circa il 23% dei crediti stessi e immaginando che esso sia stato appostato solo per il pagamento dei canoni per la locazione e i servizi degli utenti, l'incidenza arriva al 40,3%.

Tabella 6: Dettaglio dei crediti aziendali

	2001		2002		2003	
Cessionari	14.024	19,0%	507	0,8%	482	0,6%
Utenti alloggi per canoni e servizi	41.969	57,0%	47.368	72,5%	47.287	59,3%
Amm.ri e gestioni condominiali	2.457	3,3%	2.196	3,4%	2.232	2,8%
Gestione Speciale	8.616	11,7%	9.379	14,3%	4.911	6,2%
Gestioni c/terzi	4.480	6,1%	3.893	6,0%	21.475	26,9%
Altri crediti	2.079	2,8%	2.022	3,1%	3.412	4,3%
Totale crediti v/clienti	73.625	100,0%	65.365	100,0%	79.799	100,0%
Fondo svalutazione crediti	16.822		18.692		19.086	0,2391759
Totale Crediti v/ clienti	56.803		46.673		60.713	
Crediti v/ controllate			1.410		2.405	
Crediti verso erario	2.799		2.335		366	
Crediti verso enti diversi	1.084		2.398		1.381	
Totale altri crediti	3.883		6.143		4.152	
Crediti complessivi al netto dei fondi	60.686		52.816		64.865	
F.do Morosità incolpevole						
	Erogato Regione	Utilizzato	Saldo			
2000			278			
2001	1.545	267	1.556			
2002	3.629	1.701	3.484			
2003	2.296	1.727	4.053			
Totale	7.470	3.695				

Fonte: Elaborazione CRESME su bilanci ATC certificati

C'è da sottolineare che le informazioni su alcuni aspetti relativi alla gestione dei conduttori, come il numero di conduttori morosi all'interno delle diverse fasce di reddito e l'incidenza della morosità incolpevole coperto finanziariamente dalla Regione, attualmente sono carenti e necessiterebbero di approfondimenti al fine di comprendere meglio le loro dinamiche passate, ma soprattutto vista la criticità del tema, per consentire di individuare strategie appropriate per il futuro.

Tabella 7: Dettaglio del fondo di morosità incolpevole

Fondo rinnovamento manutenzione					
	Accantonato	Utilizzato	Saldo	Manut.nel c/eco	Manutenzione effettuata
2000			4.799		
2001	4.332	3.276	5.855	2.199	5.475
2002	3.570	3.075	6.350	3.457	6.532
2003	1.573	2.424	5.499	3.211	5.635
Totale	9.475	8.775			17.642

Fonte: Elaborazione CRESME su bilanci ATC certificati

8.2. OPZIONI STRATEGICHE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Al fine di fornire una serie di idee, suggerimenti e contributi per una strategia di riequilibrio della situazione economico-finanziaria dell'ATC della Provincia di Torino, ampliabile con molta probabilità anche alle altre realtà provinciali, si sono formulate una serie di opzioni strategiche che prevedono modifiche nei regolamenti ed interventi normativi regionali, nonché l'affiancamento all'attuale struttura gestionale di una nuova unità operativa con specifiche caratteristiche per prevenire la morosità e ridurre i crediti inesigibili dei conduttori degli alloggi.

8.2.1. Interventi di carattere normativo e regolamentare a livello regionale e comunale

- Previsione di un incremento dei canoni per la fascia B dei conduttori pari al 15% dei canoni, mentre per la fascia C e D l'incremento previsto è del 30%, escludendo i soggetti che si trovano nella fascia A (quella maggiormente debole). Ciò al fine di consentire un incremento dei ricavi complessivi e adeguare i canoni di locazione, di coloro che sono ai limiti ERP o li hanno superati, ad un livello inferiore al 10% di incidenza sui redditi dei conduttori (livello storicamente considerato come sociale), superando in tal modo una visione troppo garantista di coloro che occupano una abitazione pubblica.
- Tenendo presente che nel 2004 i controlli della Guardia di Finanza sulle dichiarazioni ai fini ISEE dei percettori di benefici sociali nel Piemonte hanno prodotto la revoca dei benefici per quasi il 50% dei percettori a causa di false o erronее dichiarazioni, una azione di verifica puntuale (con riscontri con le banche dati dell'Agenzia delle Entrate ed interventi di supporto della Guardia di Finanza) dei redditi da calcolare ai fini della determinazione dei canoni di locazione, si prevede possa produrre per l'ATC di Torino un passaggio di una quota stimata pari al 20% dei conduttori nella fascia superiore di reddito, consentendo così un incremento dei ricavi complessivi.
- Eliminazione dell'ICI per le abitazioni ubicate nei Comuni nei quali. le stesse sono locate a famiglie altamente disagiate rientranti nella fascia A1 e A2 (pari al 68% delle abitazioni), mentre per il rimanente patrimonio immobiliare l'ATC pagherà regolarmente l'ICI ai Comuni. Tale riduzione potrà consentire un minore costo complessivo dell'ICI per l'ATC di oltre 3 milioni di euro l'anno.

Di seguito sono riportate le simulazioni economiche derivanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra con l'indicazione degli effetti per i conduttori delle fasce interessate e i riflessi sull'ammontare dei ricavi di gestione dell'azienda che crescono di oltre 3 milioni di euro rispetto a quelli attuali.

Tabella 8: Nuovi ricavi di locazione annuali

Fasce di canone	Redditi		Canone mensile medio attuale	Numero Contratti ipotesi 18.500 abitazioni	Canone medio mensile maggiorato	Nuova suddivisione nelle fasce di canone dopo accertamento	Nuovi ricavi Annuali
A							
A1	10.455	10.455	42,04	6.643	42,04	5.646	2.848.515
A2	10.455	29.625	84,93	6.015	84,93	6.109	6.226.142
A3	11.109	17.775	110,03	942	118,00	1.703	2.411.306
B	18.515	27.773	152,46	3.032	175,00	2.719	5.709.433
C	27.773	37.031	199,67	1.078	250,00	1.371	4.114.388
D	37.031		307,02	213	385,00	375	1.732.366
E			193,74	71	232,49	71	197.138
K			245,31	280	294,37	280	987.595
PD			296,96	113	356,35	113	483.468
Q			141,09	2	169,31	2	3.745
T			376,27	38	451,52	38	206.416
W			398,42	1	478,10	1	3.525
X			276,61	26	331,93	26	105.242
Z			38,96	46	46,75	46	25.854
Totale				18.500			25.055.134

Fonte: Elaborazione CRESME su bilanci ATC certificati

8.2.2. Interventi nella struttura gestionale dell'azienda

Il problema fondamentale delle Aziende Territoriali della Casa, compresa quella della Provincia di Torino, è quello della morosità. Solo laddove è possibile circoscrivere questo fenomeno ad una quota fisiologica, le aziende possono avere una loro autonomia finanziaria e gestionale.

E' necessario che le aziende, in stretto contatto con gli organi comunali, provinciali e regionali competenti, si dotino degli strumenti per avere una conoscenza approfondita e costantemente monitorata delle famiglie conduttrici degli appartamenti dal punto di vista sociale.

Utilizzando un linguaggio del business è di fondamentale importanza la conoscenza del proprio cliente al fine di focalizzare la propria mission aziendale.

In tal modo, un accurato studio delle cause sociali, culturali, sanitarie e lavorative di disagio di queste famiglie, possono far emergere soluzioni che prevengano l'insorgenza della morosità e consentano una vera e propria promozione sociale e culturale delle persone e delle famiglie a

partire dalla "soluzione casa", attraverso un intervento pubblico integrato (casa, servizi sociali, servizi per l'impiego, servizi sanitari e psicologici) teso all'innalzamento del benessere dei cittadini più deboli.

Con molta probabilità ci saranno casi di estrema povertà accertata e conclamata "irrecuperabili" dei quali se ne dovranno fare carico i servizi dei Comuni dal punto di vista sociale e la Regione dal punto di vista economico-finanziario (fondo per la moralità incolpevole); ci saranno invece, molti altri casi nei quali sarà necessario produrre azioni integrate, con l'ausilio dei nuovi attori del terzo settore sociale, di promozione ed intermediazione sociale, che meno sburocratizzate e più attente alle situazioni socio-familiari, potranno da un lato prevenire la morosità e dall'altro stimolare il recupero dei crediti.

Le azioni di miglioramento della posizione finanziaria dell'azienda si possono quindi, riassumere in una rateizzazione di medio-lungo periodo (5-10 anni) della morosità pregressa strettamente collegata ad una azione di inserimento delle famiglie necessitanti di soluzioni in grado di incrementare le proprie risorse finanziarie nella rete sociale di supporto e di integrazione socio-lavorativa dei Comuni e della Provincia grazie ad interventi delle imprese del terzo settore (cooperative e imprese sociali) ormai da tempo operanti nei servizi alle persone e con sempre maggiore esperienza nei servizi socio-immobiliari.

8.2.3. I risultati economico-finanziari prevedibili dalle azioni descritte

In via estremamente prudenziale e teorica, la sommatoria delle azioni precedentemente descritte, legate ad un ulteriore sforzo di razionalizzazione della struttura gestionale avente come obiettivo la riduzione dei costi diretti e indiretti del 5% consentirebbe di destinare alla manutenzione straordinaria almeno 10 milioni di euro l'anno, importo molto vicino alla spesa annuale dell'ultimo triennio (12 milioni di euro) che è stata possibile utilizzando i fondi delle alienazioni di cui alla legge 560/93 e quelli messi a disposizione dall'Amministrazione Regionale.

8.3. IL PROGETTO NO PROFIT HOUSING

8.3.1. Il quadro di riferimento nazionale: ruolo residuale dell'affitto e marginalità dell'intervento pubblico

L'esperienza degli ultimi cinquanta anni evidenzia l'importanza del ruolo dello Stato e dell'operatore pubblico nel contenere l'espandersi del disagio abitativo. Quando l'attenzione del pubblico è calata, quando ci si è illusi che il mercato da solo fosse sufficiente a dare equilibrio e potesse eliminare ogni criticità abitativa o per lo meno renderla fisiologica, inevitabilmente si è assistito al riemergere di una conflittualità sociale preoccupante.

La situazione attuale ha caratteristiche che preannunciano l'esigenza di una ripresa di iniziativa pubblica non tanto, o almeno non solo, come promotore di interventi, quanto soprattutto come riferimento di politiche mirate.

Nel Piemonte, come nel resto di Italia, come si è visto dai dati dell'indagine campionaria, il problema della casa per la fascia economicamente debole della popolazione sta, quindi, assumendo proporzioni drammatiche. Un disagio abitativo diffuso, da nord a sud, nelle aree metropolitane e nei piccoli comuni. Tra i giovani e gli anziani, tra i single e le famiglie numerose.

A monte della nuova stagione del disagio abitativo, vi sono soprattutto fattori di tipo economico e reddituale, come un livello di prezzi tale che non ha uguali nella storia degli ultimi 25 anni a cui corrisponde una crescente incapacità di "affordability" di molte famiglie, che si concretizza, a partire dal 2001, in una sempre più ampia difficoltà di accesso al bene casa. A ciò si deve aggiungere che è significativamente cresciuto il livello di indebitamento delle famiglie, comportando una vulnerabilità maggiore per quei soggetti percettori di reddito basso e medio basso o per coloro che sono entrati nel processo di precarietà (flessibilità) lavorativa.

E' quindi la riduzione dell'offerta accessibile, insieme alla crisi dell'edilizia sociale, al rilancio del mercato della proprietà e alle politiche di privatizzazione, che concorre oggi alla formazione del disagio abitativo. Inoltre, le trasformazioni demografiche e culturali della domanda, la crescita dell'area della precarietà lavorativa e i movimenti delle popolazioni (le nuove immigrazioni) caratterizzano - e ripropongono - oggi una nuova "questione casa", su cui pesano in modo drammatico, da una parte, il ruolo "residuale" del settore dell'affitto, dall'altra, la marginalità dell'intervento pubblico e delle politiche abitative.

Nel resto d'Europa, proprio i due fattori della presenza sul mercato di un numero adeguato di abitazioni destinate alla locazione e dell'intervento pubblico "visibile" sul mercato, sono risultati determinanti per la calmierizzazione e l'equilibrio del mercato abitativo.

8.3.2. Un modello innovativo: il No Profit Housing

Il CRESME sta studiando un modello di politiche abitative innovativo, che in questa sede proponiamo, da adottare per la costruzione di nuovi appartamenti da destinare, per la maggior parte ad uso transitorio, a soggetti "deboli" della fascia intermedia (con canoni di locazione "rispettosi") che veda il soggetto pubblico promotore di investimenti capaci di autofinanziarsi in quanto aventi una remunerazione appetibile per un mercato finanziario non speculativo.

E' un progetto che si basa su tre presupposti:

- la realizzazione di residenze di qualità a costi contenuti da destinare ad una locazione a canoni calmierati, garantendo l'investimento nel medio periodo;
- la messa a punto di un vero e proprio modello economico finanziario pubblico-privato innovativo per l'edilizia sociale;
- la gestione dell'operazione da parte di una filiera di soggetti in grado di porre al centro del progetto la gestione di servizi a valle della realizzazione immobiliare in una logica di servizio abitativo.

I destinatari della proposta sono:

- le famiglie e i cittadini che sono in locazione sul libero mercato ma che non sono in grado di rimanerci senza un contributo sociale per l'affitto;
- gli assegnatari di appartamenti ERP senza più i requisiti di legge, che non sono in grado di prendere in locazione appartamenti "sul libero mercato" (che libererebbero quindi alloggi ERP a soggetti aventi i requisiti);
- le famiglie e i cittadini che rappresentano i nuovi fabbisogni abitativi dei nostri anni: anziani autosufficienti, giovani studenti, cittadini stranieri, lavoratori temporanei, i quali non necessitano di grandi spazi ma di servizi abitativi (meno spazi e più servizi), i quali liberando abitazioni sul mercato consentirebbero una riduzione dei canoni di locazione a vantaggio delle famiglie "ordinarie".

Il progetto non prevede nessun contributo pubblico a fondo perduto, in quanto il meccanismo finanziario adottato garantirà una congrua remunerazione del capitale investito a fini non speculativi.

Non è previsto per il soggetto pubblico il ruolo tradizionale di erogatore finanziario e gestore, ma quello di *arranger*, di coordinatore degli investimenti e di garante dei flussi di cassa nell'edilizia sociale, nonché quello di promotore di iniziative immobiliari con il reperimento di aree edificabili a basso costo per la produzione di complessi edilizi in grado di assicurare coesione sociale e facilitare l'accessibilità alla casa.

In questa ottica, il baricentro del mercato si sposta necessariamente dal costruttore-realizzatore, al gestore. Un gestore che, nel medio-lungo periodo, deve essere in grado di risolvere il "problema casa" in un'ottica imprenditoriale di tipo sociale, attraendo investimenti di capitale privato che abbiano attese di remunerazione di tipo non speculativo.

Emerge l'esigenza, quindi, di una nuova tipologia di soggetto gestore socio-immobiliare, in grado di creare le condizioni per realizzare abitazioni sociali ben disegnate e a costi congrui, riducendo gli extra profitti e gli extra costi (costi delle aree, costi di costruzione e costi finanziari); di gestire professionalmente le abitazioni concesse in locazione; di farsi carico di ricercare soluzioni di accompagnamento sociale laddove necessitanti e anche soluzioni tese all'incremento di risorse finanziarie delle famiglie in locazione con azioni di integrazione socio-lavorative a stretto contatto con gli enti e i soggetti pubblici locali all'uopo deputati.

Il principale candidato a questo ruolo proviene dal mondo degli ex IACP, a patto che le nuove aziende compiano integralmente e in modo irreversibile la loro "riconversione industriale", immettendo nelle attuali strutture nuova cultura gestionale, nuovi modelli organizzativi, nuove partnership innovative con le imprese del terzo settore, che completino quindi, la loro trasformazione in soggetti capaci di agire con la flessibilità dell'imprenditorialità privata e la strategia e l'idealità dei portatori di interessi pubblici e di nuova socialità.

Insomma da un piano casa come quello pensato per la ricostruzione, con una forte finalità di riattivare risorse e creare nuova occupazione ad un piano che legghi la costruzione o il recupero di alloggi da destinare alle classi sociali più povere e ai soggetti deboli in un'ottica di reintegrazione sociale, dove la casa assuma la funzione di inserimento e di promozione, in termini di dignità e di immissione in un nuovo percorso personale e familiare.

Insieme alla trasformazione di tipo gestionale è necessario un forte cambiamento nelle modalità di finanziamento delle abitazioni, c'è bisogno di una finanza adeguata alle caratteristiche sociali: etica, solidale, no profit, da chiamare come si vuole, che in funzione di un rischio limitato (garanzie immobiliari e garanzie pubbliche sui flussi finanziari derivanti dagli affitti) sia in grado di raccogliere capitali con strumenti innovativi (prestiti obbligazionari solidali, zero coupon, acquisto nuda proprietà, ecc...) che si attendano un rendimento congruo, accettabile, equo (5% - 6%). Il riferimento è al capitale presente nelle disponibilità delle fondazioni bancarie (esistono già casi di impegno diretto di fondazioni bancarie nell'housing sociale), degli investitori istituzionali pubblici (enti previdenziali, fondi pensione) e privati (fondi mutualistici, assicurazioni, fondi di investimento mobiliare ed immobiliare) e in una ottica di medio-lungo periodo il riferimento va anche all'immenso risparmio delle famiglie, le quali per

ottenere rendimenti di poco superiori al 2% netto si sono assunte nel passato e si assumono ancora, elevati rischi finanziari.

Sono evidenti, le premesse per un grande progetto costituito da piccoli progetti (nuclei immobiliari con non più di 24 abitazioni) esteticamente e qualitativamente validi, misti nelle destinazioni urbanistiche (abitazioni, spazi pubblici e privati, commerciali), flessibili nelle modalità di occupazione (affitto, locazione temporanea, anche proprietà a riscatto), diversificati nella tipologia di occupanti per facilitare la coesione sociale (famiglie mono reddito, immigrati, studenti, anziani autosufficienti, ecc.), ma soprattutto a canoni "rispettosi" del reddito e delle caratteristiche delle persone (canoni di locazione a 4,8-5,0 euro mq. mese). Progetto promosso e garantito dal pubblico, finanziato dai capitali privati e gestito da imprese pubbliche e private con anima sociale, quindi con l'utilizzo degli strumenti del mercato evitandone le sue distorsioni.

8.4. IL MODELLO NO PROFIT HOUSING APPLICATO ALLA REALTÀ DELLA PROVINCIA TORINESE E SUOI RIFLESSI SUI BILANCI DELL'ATC DELLA PROVINCIA DI TORINO

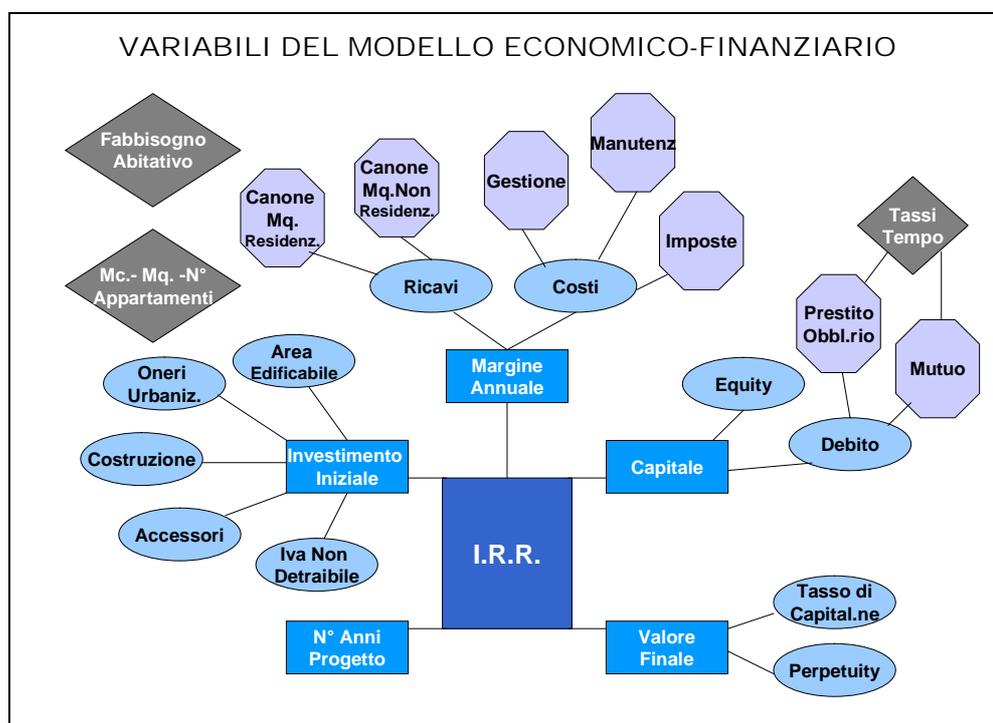
8.4.1. Il modello economico-finanziario

Nello sviluppo edilizio privato, soprattutto residenziale, l'*equity*, il capitale proprio immesso dagli imprenditori si aggira intorno al 20-35% dei costi totali dell'investimento. La variabilità dell'*equity* dipende, generalmente, dai rischi connessi alla fase di realizzazione e di commercializzazione. Il capitale proprio può essere costituito oltre che da liquidità anche dall'area su cui sorgerà lo sviluppo, di proprietà dell'imprenditore, alla quale viene attribuito un valore o dall'estensione di garanzie ipotecarie su altri beni. Il restante 80%-70% è costituito da capitale di debito, nelle diverse forme o con diversi strumenti finanziari.

E' questo il modello che accompagna il boom del mercato dell'edilizia in questi ultimi anni, facilitato dai bassi tassi d'interesse di cui gode sia l'imprenditore che l'acquirente finale. L'entrata del nostro paese, inoltre, nell'area monetaria dell'euro garantisce, sicuramente, una minore oscillazione dei tassi che rende questo modello finanziario non congiunturale.

La sfida che si propone il modello del "No Profit Housing" dal punto di vista finanziario, è di replicare nel settore pubblico tale rapporto tra capitale proprio e capitale di debito, immunizzando però il processo dai principali fattori speculativi.

Lo schema riportato di seguito evidenzia le principali variabili su cui poggia un progetto immobiliare relativamente alle quali, per il progetto No Profit Housing in via ancora teorica e in attesa di sperimentazione, si sono stimati i valori posti a base delle simulazioni economico-finanziarie.



Fonte: Elaborazione CRESME

Il punto fondamentale è l'IRR (Internal Rate of Return, il tasso interno di rendimento) del progetto nel periodo considerato, ossia la sua capacità di remunerare l'investimento iniziale e nell'ottica dell'investitore-promotore, il capitale proprio (equity) investito. Il progetto immobiliare per essere convalidata e trovare potenziali investitori deve evidenziare un IRR che soddisfi le attese di coloro che sono intenzionati a promuovere tale progetto.

Di seguito si riporta una tabella con i valori chiave delle simulazioni poste a base del progetto No Profit Housing applicato alla realtà piemontese.

Variabile del progetto	Valori stimati
Canone di locazione mensile superfici residenziali a mq.	4,80 euro
Costo di costruzione a metro cubo	230 euro
Costo terreno edificabile	Concessione gratuita del Comune
Oneri concessori + Aliquota costo costruzione a metro cubo	12 euro
Studi, progettazione, direzione lavori, sicurezza	10% del costo di costruzione
Costi tecnici	2% del costo di costruzione
IVA non detraibile	10%
Costo complessivo appartamenti a mq.	1.014 euro
Superficie non residenziale	12,5% della superficie residenziale
Costo di costruzione superficie non residenziale a mq.	550 euro
Canone di locazione mensile superficie non residenziale a mq.	7,00 euro
Costi di gestione annua per singolo appartamento	800 euro
Costi di manutenzione annua	1,5% del costo di costruzione
Imposta ICI	Esente per il periodo del progetto
Valore immobiliare al termine del progetto	2% investimento iniziale capitalizzato
Periodo del progetto considerato (anni)	30

Risultati finanziari del progetto	Valori stimati
IRR pre-tax	5,61%
IRR post- tax	5,24%

Struttura del capitale del progetto	Percentuali
Capitale proprio (Equity)	35,0% (100,0%)
▪ <i>Pubblico</i>	17,9% (51,1%)
▪ <i>Privato</i>	17,1% (48,9%)
Capitale di finanziamento	65%
▪ <i>Prestito obbligazionario 15 anni al tasso del 4,5%</i>	20%
▪ <i>Mutuo fondiario 25 anni al tasso del 5%</i>	45%

Risultati finanziari dell'investimento	Valori stimati
IRR del capitale proprio	5,26%

8.4.2. Il Modello di intervento

Il modello elaborato per la Regione Piemonte e per l'ATC della Provincia di Torino in particolare, contiene una tra le diverse soluzioni possibili tutti i limiti derivanti da una prima stesura senza il confronto con le parti interessate, segue la procedura e contiene le caratteristiche di seguito esposte.

□ *Vendita parziale del patrimonio dell'ATC della Provincia di Torino: recupero di finanza per 592milioni di euro*

Al fine di reperire la parte pubblica di equity, si suggerisce una modifica alle norme che regolano le alienazioni del patrimonio residenziale pubblico a livello regionale, liberando l'ATC dall'obbligo di alienazione secondo i criteri del valore catastale abbattuto da coefficienti di vetusta. In tal modo si potrebbero vendere ad un prezzo, sempre sociale medio ipotizzato di 100mila euro, evitando di svendere a 32mila euro in media ad appartamento, il 32% del patrimonio abitativo, pari a poco meno di 6.000 abitazioni per ottenere un importo vicino a 600milioni di euro.

□ *Istituzione fondo regionale per il No Profit Housing: 50mila abitazioni in tre anni per 3,3 miliardi di euro di investimento complessivo*

Con il ricavato dalle vendite la Regione istituisce un fondo che mette a disposizione per lo sviluppo del progetto "No Profit Housing". Con i 600milioni di euro ricavi sarà possibile mettere in moto con le modalità sopra descritte, 3,3 miliardi di euro di investimenti per la realizzazione di 50mila abitazioni da mettere sul mercato a canoni "rispettosi" per i cittadini.

Parte di tale fondo, eventualmente integrato con fondi regionali esterni, dovrà avere una funzione di garanzia per gli investitori privati e i finanziatori, del pagamento dei flussi dei canoni di locazione del progetto. Per il numero di abitazioni indicate, si stima che tale fondo di garanzia dovrà avere una dotazione di almeno 50 milioni di euro. (pari al 20% dei canoni di un anno, tempo entro il quale se non interverranno specifici provvedimenti pubblici, verranno sospesi i servizi abitativi da parte dell'ATC; 20% è la quota massima stimata di soggetti non paganti i servizi abitativi).

□ *Redazione del piano di interventi di No Profit Housing*

I Comuni, in particolare quelli con forte disagio abitativo, presentano alla Regione proposte per accedere al fondo sopra menzionato. Queste domande, a grandi linee, devono essere corredate dalle seguenti informazioni: analisi del fabbisogno abitativo del Comune o della sua zona di riferimento; individuazione dell'area (con indicazione se trattasi di area già di proprietà o da acquisire in diverse forme con i tempi per la relativa acquisizione), eventuale capitale da investire nel progetto No Profit Housing. Anche l'ATC in caso di proprietà di aree edificabili segnala la loro disponibilità alla Regione per la realizzazione del progetto No Profit Housing.

Sulla scorta delle informazioni ricevute, la Regione, sentito o su proposta dell'ATC, stabilisce un piano di interventi di No Profit Housing relativamente ai quali destinare all'ATC risorse finanziarie provenienti dal fondo (equity pubblico del progetto), per un ammontare non superiore al 15-20% dell'investimento complessivo.

Inserita la richiesta del Comune nella mappa degli interventi, il Comune avvia le procedure per l'acquisizione dell'area (se non di proprietà) – con il meccanismo dell'espropriazione o della cessione bonaria per cedere all'ATC l'area edificabile per almeno 30 anni al fine di ottenere al termine del progetto almeno il 50% del patrimonio abitativo o del valore proveniente dalla vendita dello stesso.

□ ***Selezione del socio finanziario dell'ATC della Provincia per la costituzione del promotore-gestore del progetto No Profit Housing***

L'ATC per la totalità o per una serie di lotti, sulla scorta del business plan e dei progetti architettonici definitivi dei complessi immobiliari, che ne definiscono le caratteristiche di tipo No Profit Housing, indice una gara per la selezione del partner finanziario con il quale costituire una società di progetto a maggioranza pubblica per la realizzazione del piano industriale messo a gara.

A questa gara potrebbero presentarsi i soggetti finanziari da soli, i soggetti finanziari insieme ad imprese del terzo settore specializzate in servizi alle persone (evitando così la selezione di cui al punto successivo) o addirittura si potrebbero presentare cordate che insieme ai due soggetti citati precedentemente vede presente anche l'impresa di costruzioni edilizie (evitando così la gara per la scelta del costruttore, salvo l'ipotesi che sia l'ATC a provvedere direttamente alla costruzione degli immobili).

□ ***Selezione del partner del terzo settore di supporto al promotore-gestore del progetto No Profit Housing***

Merita una particolare menzione la questione del partner proveniente dal mondo delle imprese sociali, indipendentemente dalle caratteristiche di promozione ed intermediazione sociale ed occupazionale di cui precedentemente si è accennato. Il modello prevede che vengano dati in locazione gli immobili ad una cooperativa composta da soci tecnici, ossia i partner del terzo settore, e da soci utilizzatori finali degli immobili che si caratterizzano non come conduttori, ma come utilizzatori di un servizio abitativo fornito dalla cooperativa stessa.

Ciò consente di meglio perseguire le situazioni di morosità e di occupazione abusiva.

Gli attuali utenti di edilizia che soddisfa esigenze pubbliche godono dell'unità immobiliare o in base a un contratto di locazione o, come avviene nell'ERP, in base ad un rapporto concessorio. La disciplina del titolo (contratto di locazione e/o concessione) non permette di far fronte agli elevati indici di morosità e alle occupazioni abusive sopravvenute, per la perdita dei requisiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica. La crisi di quest'ultima è dovuta

anche all'impossibilità di attivare incisivi meccanismi di controllo di questi fenomeni. Per questo motivo, si ritiene che il contratto debba connotarsi come fornitura di servizi, in cui la messa a disposizione dell'alloggio è solo una parte dell'erogazione di diversi servizi, (assistenza bambini e anziani, servizi domestici, ricerca modalità di occupazione, ecc..)

Inoltre, in caso di difficoltà economiche sopravvenute degli utenti, questi ultimi possono svolgere, a compensazione del mancato pagamento del canone, attività lavorativa per l'organizzazione della cooperativa stessa (es.: manutenzioni, pulizie, riparazione, assistenza, etc.), cooperativa stessa che avrà la possibilità di svolgere una serie di azioni di gestione a supporto del promotore-gestore del progetto.

□ ***Termine del progetto: ripartizione degli immobili e/o del valore immobiliare tra il Comune concedente l'area e il promotore-gestore del progetto No Profit Housing***

Il Comune, al momento della cessione in diritto di superficie all'ATC dell'area sulla quale dovranno essere costruiti gli alloggi, stabilirà anche la quantità di immobili realizzata che gli ritorneranno nella piena disponibilità al termine della concessione stessa. La cessione del diritto di superficie permetterà alla costituenda società tra ATC e soci finanziatori, di accedere al finanziamento ipotecario.

Si stabiliranno anche le modalità di "assegnazione" degli alloggi. Dell'istruttoria o viene investita l'amministrazione o, in base a criteri predefiniti, lo stesso concessionario. Nel caso in cui gli utenti degli alloggi siano individuati dall'amministrazione comunale, è opportuno che vi siano delle garanzie sul pagamento dei canoni a complemento o in alternativa a quella fornita dalla Regione.

Scaduta la concessione, e rientrati nella piena disponibilità dell'Amministrazione concedente il numero di alloggi stabiliti, essa potrà decidere di rinnovare la concessione o pensare ad altre forme di utilizzo.

8.4.3. Gli effetti dell'implementazione del progetto No Profit Housing sui bilanci dell'ATC della Provincia di Torino

L'implementazione del progetto No Profit Housing nella provincia torinese così come descritto nelle pagine precedenti, consente all'ATC di svolgere il nuovo ruolo di promotore e gestore di edilizia sociale, fuori dalle norme dell'edilizia residenziale pubblica, con risultati in termini di numero di alloggi realizzati e gestiti e di margine economico di contribuzione nettamente superiori a quelli attuali.

I principali risultati conseguiti dall'ATC, a parità di risorse pubbliche gestite, trasformate da "asset" in "cash" attraverso la alienazione di parte del patrimonio esistente, sono i seguenti:

- gestione di lavori in un triennio-quinquennio per complessivi 3,3 miliardi di euro ;

- incremento di ricavi a regime, al sesto anno di implementazione del progetto, di oltre il 147% passando dai 46,7 milioni del 2003 ai 115 milioni del 6° anno;
- incremento del margine di contribuzione a regime del 174% passando dai 21 milioni del 2003 ai 57,6 del 6° anno;
- incremento del margine di gestione al lordo degli ammortamenti e accantonamenti del 511% passando dai 3,8 milioni di euro del 2003 ai 23,3 del 6° anno.

Tabella 9: Conto economico dell'ATC previsto con l'implementazione del No Profit Housing

	Attuale						Futuro					
	2001		2002		2003		Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
000 euro												
Ricavi da locazioni	22.294	52,6%	21.122	48,1%	21.598	46,2%	12.583	12.835	13.091	13.353	13.620	13.893
Quote per servizi a rimborso prestate a utenti	6.542	15,4%	7.195	16,4%	8.424	18,0%	5.729	5.729	5.729	5.729	5.729	5.729
Ricavi da amministrazione stabili	4.715	11,1%	5.116	11,7%	5.287	11,3%	5.287	5.287	5.287	5.287	5.287	5.287
Ricavi per manutenzione stabili	521	1,2%	530	1,2%	792	1,7%	792	792	792	792	792	792
Proventi diversi (da servizi di stazione app.te)	6.030	14,2%	3.401	7,8%	2.797	6,0%	2.797	2.797	2.797	2.797	2.797	2.797
Rimborsi di versi	2.245	5,3%	1.598	3,6%	1.687	3,6%	1.687	1.687	1.687	1.687	1.687	1.687
Altri ricavi e proventi		0,0%	4.915	11,2%	6.146	13,2%	6.146	6.146	6.146	6.146	6.146	6.146
Ricavi da stazione appaltante No Profit Housing							80.040	80.040	80.040			
Ricavi da gestione No Profit Housing										40.000	40.800	41.616
Ricavi da Manutenzione No Profit Housing										36.018	36.738	37.473
Totale ricavi	42.346	100,0%	43.877	100,0%	46.731	100,0%	115.061	115.312	115.569	111.809	113.596	115.420
Costi amm.ne stabili	- 2.884		- 3.227		- 3.721		- 3.721	- 3.172	- 3.172	- 3.172	- 3.172	- 3.172
Costi di manutenzione	- 2.199		- 3.457		- 3.211		- 1.606	- 1.606	- 1.606	- 1.606	- 1.606	- 1.606
Costi per servizi a rimborso	- 6.471		- 7.651		- 9.992		- 5.729	- 5.729	- 5.729	- 5.729	- 5.729	- 5.729
Costi per servizi interventi edilizi	- 1.353		- 1.733		- 2.434		- 2.434	- 1.678	- 1.678	- 1.678	- 1.678	- 1.678
Accantonamento manutenzione ordinaria	- 4.332	-10,2%	- 3.570	-8,1%	- 1.573	-3,4%	- 1.573	- 1.573	- 1.573	- 1.573	- 1.573	- 1.573
ICI ed altre imposte e tasse	- 5.206	-12,3%	- 4.920	-11,2%	- 4.792	-10,3%	- 3.259	- 3.259	- 3.259	- 3.259	- 3.259	- 3.259
Costi da stazione appaltante							- 60.030	- 60.030	- 60.030			
Costi da gestione No Profit Housing										- 32.000	- 32.640	- 33.293
Costi da manutenzione No Profit Housing										- 7.204	- 7.348	7.495
Totale costi diretti	- 22.445	-53,0%	- 24.558	-56,0%	- 25.723	-55,0%	- 78.351	- 77.046	- 77.046	- 56.220	- 57.004	- 57.804

PROVINCIA DI TORINO: NOTE PER UNO SVILUPPO DELL'EDILIZIA SOCIALE

Margine di contribuzione	19.901	47,0%	19.319	44,0%	21.008	45,0%	36.710	38.266	38.523	55.589	56.592	57.616
Costi generali	- 2.134	-5,0%	- 2.744	-6,3%	- 3.011	-6,4%	- 4.517	- 4.607	- 4.699	- 6.022	- 6.142	- 6.265
Personale	- 10.917	-25,8%	- 11.301	-25,8%	-12.330	-26,4%	- 13.563	- 13.834	- 14.111	- 21.166	- 21.590	- 22.022
Oneri diversi di gestione	- 0,27	0,0%	- 1.431	-3,3%	- 1.850	-4,0%	- 3.700	- 3.774	- 3.849	- 5.774	- 5.890	- 6.007
Totale costi indiretti	- 13.051	-30,8%	- 15.476	-35,3%	- 17.191	-36,8%	-21.780	- 22.215	- 22.659	- 32.963	- 33.622	-34.294
Margine di gestione al loro amm.ti e acc.ti	6.850	16,2%	3.843	8,8%	3.817	8,2%	14.930	16.051	15.863	22.626	22.971	23.322
Ammortamenti immob. Immater.	- 804		- 907		- 915		- 1.830	- 1.830	- 1.830	- 5.490	- 5.490	- 5.490
Ammortamenti Immobili strumentali e beni in concessione	- 2.458		- 2.540		- 2.652		-2.652	- 2.652	- 2.652	- 2.652	- 2.652	-2.652
Accantonamento svalutazione crediti	- 2.014		- 414		- 728		- 582	- 582	- 582	- 582	- 582	- 582
Ammortamenti e svalutazioni	- 5.276	-12,5%	- 3.861	-8,8%	- 4.295	-9,2%	- 5.064	- 5.064	- 5.064	- 8.724	- 8.724	-8.724
Margine netto di gestione	1.574	3,7%	- 18	0,0%	- 478	-1,0%	9.866	10.987	10.799	13.902	14.246	14.597

Fonte: Elaborazione CRESME

Tali risultati, consapevolmente perseguibili, sono speculari a quelli previsti come costi nel progetto No Profit Housing, in quanto l'ATC svolgerebbe una funzione di fornitore principale, nonché socio, della società di progetto come stazione appaltante e gestore socio-immobiliare.

Tali nuove attività aziendali si riflettono nel conto economico dell'ATC nel seguente modo:

- alienazione del 32% del patrimonio con discesa dei ricavi da locazione provenienti dal proprio patrimonio dai 21,6 ai 12,6 milioni di euro;
- contestuale previsione di aumento dei ricavi nei primi tre anni (o nel periodo stabilito per la realizzazione dei complessi immobiliari) dovuto ai compensi come stazione appaltante dei progetti 10% degli investimenti previsti nel progetto No Profit Housing, che consentono complessivamente un incremento dei ricavi di 240 milioni di euro e del contestuale margine di contribuzione in quanto si ipotizza che sfruttando anche le professionalità interne il costo aggiuntivo non superi il 75% dei ricavi stessi;
- ulteriore previsione di aumento dei ricavi per 40 milioni di euro l'anno per i prossimi 30 anni per il compenso annuo dovuto per la gestione socio-economica degli alloggi per i quali si prevede un costo aggiuntivo relativo dell'80% per adeguare le strutture di gestione interne e dotare l'azienda della sua "anima di assistenza sociale";
- ulteriore previsione di aumento dei ricavi per 36 milioni di euro l'anno per i prossimi 30 anni per la gestione dei lavori di manutenzione dei nuovi alloggi realizzati per i quali si prevede nelle simulazioni economiche un margine per l'ATC del 20% dei ricavi complessivi;
- per adeguare la struttura interna alle mutate esigenze si prevede la previsione di incremento dei costi generali da 3 a 6,2 milioni di euro a regime; la previsione di incremento dei costi del personale da 12,3 a 22 milioni di euro; la previsione di incremento degli oneri diversi di gestione da 1,8 a 6 milioni di euro.

Si è tralasciato di effettuare la simulazione degli effetti dell'implementazione del progetto No Profit Housing sullo stato patrimoniale di ATC perché ci sono molti elementi non pienamente conosciuti che richiedono particolari approfondimenti di tipo legale-societario che non rientrano nell'incarico ricevuto. Si ritiene, comunque, che ci sarebbero notevoli benefici anche dal punto di vista patrimoniale per l'ATC.

ALLEGATO

ELEMENTI MERITEVOLI DI ULTERIORE APPROFONDIMENTO

Disallineamento tra dati di bilancio e dati di contabilità analitica sui conduttori

I dati forniti sul numero dei conduttori, suddivisi per fascia di canone pagato non sono in linea con i dati di bilancio. Dal bilancio risulta che nel 2003 i ricavi per canoni di locazione sono pari a poco più di 22milioni di euro, mentre da quelli extracontabili, nel caso in cui i canoni annui medi ammontino a 1.170 euro, dovrebbero essere almeno 35 i milioni di euro. Quindi il numero di alloggi di proprietà è di 30mila o 18mila? E' probabile che ci sia stata confusione tra gli alloggi in gestione (i cui affitti probabilmente vanno ai comuni proprietari, seppur gli affitti affluiscono nelle casse dell'ente senza produrre ricavi) e gli alloggi in proprietà (i cui affitti affluiscono direttamente nelle casse dell'ente, senza produrre ricavi).

Manca una descrizione esatta della tipologia e del numero degli alloggi gestiti e di proprietà

E' importante conoscere degli alloggi di proprietà quanti sono:

- costruiti con contributo dello Stato (e cosa se ne può fare)
- costruiti senza contributo dello Stato
- di proprietà in uso diretto
- costruiti su terreno di concessione comunale che dovranno tornare al comune al termine della concessione

Degli alloggi in gestione, occorre conoscere quanti sono di proprietà de:

- città di Torino;
- Stato;
- altri comuni
- cit.

Questione gestione speciale

Ci sono debiti e crediti nei confronti della gestione speciale, ciò significa che i proventi delle vendite dovrebbero essere restituiti al CER? Perché durante gli anni tali valori variano? Forse la variazione è dovuta alla manutenzione straordinaria pagata con questi fondi?

Questione fondo accantonamento manutenzione ordinaria

Sarebbe interessante comprendere le dinamiche del fondo di manutenzione ordinaria che nel triennio ha avuto il seguente andamento.

Fondo rinnovamento manutenzione					
	Accantonato	Utilizzato	Saldo	Man. nel c/eco	Manutenzione effettuata
2000			4.799		
2001	4.332	3.276	5.855	2.199	5.475
2002	3.570	3.075	6.350	3.457	6.532
2003	1.573	2.424	5.499	3.211	5.635
Totale	9.475	8.775			17.642

Piano delle alienazioni

Dai documenti appare che il piano delle alienazioni rallenti a causa della impossibilità degli uffici di tenere il passo con le richieste. Salvo errori di interpretazione, risulta che il piano preveda 538 alienazioni su 18mila (o 30mila) alloggi.

Piano delle proiezioni sul fabbisogno finanziario futuro

Non entrando nel merito, circa il metodo appare ci siano alcuni elementi omessi: le rivalutazioni dei canoni nel tempo; il risultato della gestione ordinaria (positivo o negativo che possa essere), gli investimenti per la manutenzione degli alloggi.