



AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE
ARCA SUD SALENTO
Ente Strumentale Regione Puglia

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2024-2026

Come previsto dal D. Lgs. n. 118/2011 la nota integrativa al bilancio di previsione costituisce un allegato obbligatorio a quest'ultimo e consiste in una relazione esplicativa il cui contenuto è indicato al punto 9.11 dell'allegato 4/1 del principio sulla programmazione. La Nota Integrativa è il documento con il quale si completano ed arricchiscono le informazioni del bilancio. Essa ha la funzione di esplicitare i dati quantitativi esposti negli schemi di bilancio al fine di rendere più chiara e significativa la lettura dello stesso, evidenziando in termini contabili e descrittivi le linee della azione di governo dell'Ente finalizzata alla realizzazione degli interventi programmatici meglio espressi nella Relazione sulla Gestione al Bilancio 2024/26, cui si rinvia.

L'elaborazione del Bilancio di previsione per il triennio 2024, 2025 2026 è stata effettuata sulla base delle previsioni analitiche di Entrata e di Spesa formulate dai Dirigenti responsabili degli Uffici e dei Servizi dell'Ente, ciascuno per la parte di propria competenza. Le previsioni di cassa, anch'esse autorizzatorie, sono state elaborate in modo da garantire i pagamenti e le riscossioni sia in conto competenza che in conto residui.

Il documento di bilancio è stato predisposto nel rispetto in osservanza dei principi di cui al Decreto Legislativo n. 118 del 2011 e ss. mm. ii. che ha investito le regioni, tutti gli enti locali e i loro organismi ed enti strumentali allo scopo di realizzare per tutte le amministrazioni pubbliche un sistema omogeneo, assicurando maggiore trasparenza delle informazioni riguardanti il processo di allocazione delle risorse pubbliche e la destinazione delle stesse, consentendo, altresì, il confronto dei dati di bilancio in coerenza con le classificazioni economiche individuate dai regolamenti comunitari in materia di contabilità nazionale.

Accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità

Il principio contabile applicato n. 3.3 al D. Lgs. n. 118/11 prevede l'obbligo nel bilancio di previsione di effettuare un accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità, il cui ammontare è determinato in considerazione della dimensione degli stanziamenti relativi ai crediti che si prevede si formeranno nell'esercizio, della loro natura e dell'andamento del fenomeno negli ultimi cinque rendiconti precedenti.

Tale accantonamento non risulterà oggetto di impegno e genererà pertanto un'economia di bilancio destinata a confluire nel risultato di amministrazione come quota accantonata.

La determinazione dell'accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità è stata effettuata sulla base delle tipologie di entrata in sede di prima applicazione della normativa.

In relazione a quanto sopra l'Ente ha svolto l'analisi sulle poste relative ai "canoni di locazione e agli accessori", capitoli per i quali la gestione evidenzia il ripetersi di problemi connessi alla riscossione.

In relazione alle predette entrate per gli anni 2024/25/26 i coefficienti illustrati nell'allegata tabella (allegato 1) - che forma parte integrante della presente relazione - sono stati calcolati applicando sullo stanziamento di ciascuna posta attiva, la percentuale pari al complemento a 100 della media semplice ottenuta dal rapporto tra gli incassi di competenza più incassi in conto residui con gli accertamenti degli ultimi cinque rendiconti approvati. L'intero importo, pari al 100%, della percentuale di inesigibilità - pari a d € 2.009.441,00 - è stato inserito nel Bilancio di previsione triennale 2024- 25- 26. In ragione della tipologia delle entrate di questo ente e delle modalità di accertamento delle stesse, non si procede ad accantonamenti al fondo crediti di dubbia esigibilità per quanto riguarda le entrate di parte capitale.

Fondo Passività Potenziali

La previsione del fondo Passività Potenziali, iscritto nella missione 20, programma 1, titolo 1, macroaggregato 10 del bilancio, i cui criteri di valutazione sono riportati nell'allegata nota prot. 113/2024(All. 2), è stata determinata nel seguente modo:

- Fondo passività potenziali per contenzioso tributario € 190.000 triennio 2024-26
Fondo Passività Potenziali per altro contenzioso dell'Ente € 170.000 triennio 2024-26

Tali accantonamenti non saranno oggetto di impegno ma potranno essere utilizzati con apposita variazione di bilancio per fronteggiare i rischi connessi all'attività legale dell'Ente.

Fondo di riserva per spese impreviste

La previsione del fondo di riserva per spese impreviste, iscritto nella missione 20, programma 1, titolo 1, macroaggregato 110 del bilancio, ammonta a:

anno 2024 - euro 68.357,00

anno 2025 - euro 131.580,00

anno 2026 - euro 131.580,00

Il Fondo di riserva per spese impreviste rientra nei limiti previsti dall'articolo 166 del TUEL ed in quelli previsti dal regolamento di contabilità (tra 0,30% e 2% del tit. 1 - Spese correnti).

Anche tale accantonamento non sarà oggetto di impegno, ma potrà essere utilizzato con apposita variazione di bilancio nei casi in cui si verificano esigenze straordinarie o le dotazioni degli interventi di spesa corrente si rivelino insufficienti per la copertura di eventuali spese non prevedibili, la cui mancata effettuazione comporta danni all'amministrazione.

Fondo di garanzia dei debiti commerciali

L'ente ha proceduto all'accantonamento nell'apposito Fondo iscritto nella missione 20, programma 1, titolo 1, macroaggregato 110 del bilancio 2024, l'importo di € 50.740,00 come risultante dal prospetto (All. 3) redatto nel rispetto delle norme e sulla base dei dati risultanti dalla Piattaforma dei Crediti Commerciali del MEF.

Stanziamenti in Entrate e in Uscita

Le entrate e le spese finanziarie in conto competenza, sono sintetizzate come segue:

TITOLI	ENTRATE	2024	2025	2026
1,2,3	entrate correnti	12.978.880,00	12.679.880,00	12.545.880,00
4	entrate in c/ capitale	11.714.038,00	10.455.616,00	10.968.422,00
5	partite finanziarie	10.950.000,00	10.950.000,00	9.250.000,00
6	accensione prestiti	1.700.000,00		
9	partite di giro	7.516.000,00	7.516.000,00	7.516.000,00
	TOTALI	44.858.918,00	41.601.496,00	40.280.302,00

TITOLI	SPESE	2024	2025	2026
1	spese correnti	10.995.880,00	10.519.091,00	10.380.091,00
2	spese in c/capitale	15.362.038,00	12.546.405,00	13.064.211,00
3	partite finanziarie	10.950.000,00	10.950.000,00	9.250.000,00
4	rimborso prestiti	35.000,00	70.000,00	70.000,00
7	partite di giro	7.516.000,00	7.516.000,00	7.516.000,00
	TOTALI	44.858.918,00	41.601.496,00	40.280.302,00

L'ente rispetta gli Equilibri di Bilancio (registrando il pareggio tra entrate finali e spese finali ove l'equilibrio di parte corrente positivo finanzia le spese in conto capitale per gli investimenti) nonché l'equilibrio ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 243/2012 avendo ottenuto il saldo positivo nel prospetto di verifica del rispetto dei vincoli di finanza pubblica (allegato 4).

Si procede pertanto ad evidenziare le principali previsioni di bilancio 2024 come determinate dai dirigenti responsabili dell'Entrata e della Spesa.

- TITOLI I – II – III ENTRATECORRENTI

Tra le Entrate correnti rilevano :

- CANONI DI LOCAZIONE : € 6.880.000,00
- INDENNITA' RISARCITORIA DA OCCUPAZIONE SINE TITULO: € 1.080.000,00
- RECUPERI E RIMBORSI DIVERSI € 2.087.880,00

Questa entrata costituisce rettifica d'uscite correnti, per spese anticipate per conto degli assegnatari per la gestione degli alloggi di Erp in condomini e autogestioni.

- CORRISPETTIVI TECNICI PER INTERVENTI EDILIZI: € 820.000,00

Si riferiscono ai corrispettivi tecnici che si prevede di percepire nel corso dell'esercizio, per programmi di attività costruttiva e di manutenzione straordinaria derivanti dai finanziamenti Regionali, ex CER e del PNRR e comprendono per € 470.000 le quote che si prevede di erogare al personale per incentivi tecnici sugli appalti.

- INTERESSI ATTIVI BANCARI € 120.000,00

La quota si riferisce agli interessi attivi maturandi sui depositi di contante presso il Tesoriere, di cui alla Convenzione per il Servizio di tesoreria.

TITOLO IV

ENTRATE IN C/CAPITALE

- CORRISPETTIVI PER ESTINZIONE DIRITTI DI PRELAZIONE: € 80.000,00. La previsione d'entrata tiene conto della possibilità di riscuotere il diritto di prelazione sulle vendite degli alloggi di ERP

- ALIENAZIONE IMMOBILI ERP IN LOCAZIONE: € 650.000 Riguarda la previsione di entrata da stipulazione per la cessione di alloggi di ERP di cui alla Legge 560/73 e al DM 2015

-ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' ARCA: € 300.000 L'entrata riguarda la previsione di vendita di immobili di proprietà esclusiva dell'Ente;

- TRASFERIMENTI PER CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI e ALTRI TRASFERIMENTI : risultano iscritti in bilancio Entrate nell'esercizio 2024 per € 10.354.038 per contributi agli investimenti derivanti da Leggi statali, ex CER e dalla Regione Puglia nonché i reinvestimenti derivanti dalla L.560/93.

TITOLO V

ENTRATE DA RIDUZIONE DI ATTIVITA' FINANZIARIA

- PRELEVAMENTI DA CONTI CORRENTI BANCA D'ITALIA : € 800.000,00. Riguardano i flussi di cassa dai conti della Banca d'Italia all'Ente per il reinvestimento, previa autorizzazione Regionale, delle somme accantonate della vendita degli immobili di ERP di cui alla L. 560/93.

TITOLO VI

ACCENSIONE DI PRESTITI

- nell'anno 2024 l'Ente ha previsto il ricorso a prestito presso CDP per la realizzazione di lavori di manutenzione per la riqualificazione del complesso Galleria Mazzini per € 1.700.000,00 come indicato nel Piano triennale dei lavori pubblici approvato con provv. n. 13 del 05/02/2024.

TITOLO VII

ANTICIPAZIONI DA TESORIERE

- Non è stato previsto il ricorso all'Anticipazione di Tesoreria che qualora dovesse rendersi indispensabile per brevi periodi sarà impegnato in ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs. 118/2011 che non prevede il vincolo di stanziamento per le Anticipazioni di Tesoreria.

TITOLO IX

PARTITE DI GIRO

Riguardano operazioni in entrata che non incidono sul risultato di gestione dell'Ente a cui corrispondono registrazioni di spese per il medesimo valore. L'importo complessivo delle partite di giro ammonta a € 7.516.000,00 e coincide con le relative partite in uscita.

Le poste più significative sono le seguenti:

- Cap. 51801.20-21 – Relativi alla gestione dei provvisori registrati dal tesoriere per l'eventuale utilizzo della cassa vincolata ai sensi dell'art 195 del TUEL per un importo totale di € 2.000.000,00;
- Cap. 61901.1 – Ritenute a Dipendenti € 800.000,00 - riguardano le ritenute Irpef operate a carico dei dipendenti con l'obbligo dei relativi versamenti al fisco;
- Cap. 61901.2 – Ritenute a Terzi € 100.000,00 – interessano le ritenute Irpef operate a carico di terzi, con l'obbligo dei relativi versamenti al fisco;
- Cap. 61902.1 – Ritenute Assistenziali e previdenziali € 350.000,00 - si riferiscono alle ritenute operate a carico dei dipendenti, con l'obbligo dei relativi versamenti agli Enti previdenziali;
- Cap. 61903.12- Regione in c/programmi edilizi ai Comuni € 2.000.000,00- riferite alle entrate per finanziamenti relativi ai programmi edilizi dei Comuni. Le somme erogate dalla Regione sono versate con compiti meramente esecutivi, essendo già definite le Amministrazioni destinatarie e l'entità della spesa.
- Cap. 61903.100 – Recupero per Iva Split (Vedi Cap. 41803-10/S) € 1.500.000,00 - Ritenute effettuate su pagamenti fatture in regime di scissione dei pagamenti.
- capp. 61906 da art 1 a 7 - somme incassate dall'Ente per la gestione degli immobili di Erp dei Comuni aderenti alle convenzioni, da riversare dopo la rendicontazione.

SPESE

TITOLO I

SPESE CORRENTI

- AMMINISTRATORI E SINDACI: € 286.500,00. La previsione di spesa riguarda le indennità al Commissario Straordinario, all'Organo di Revisione e all'OIV nel corso dell'anno 2024.

- PRESTAZIONI DI LAVORO E RELATIVI CONTRIBUTI: € 3.160.484,00

Tra le spese del personale rilevano: la spesa relativa al personale da assumere di € 75.000,00; la spesa per il personale a tempo determinato anche finanziata con i fondi del PNRR per totali € 304.000,00; i contributi previdenziali a carico dell'Ente di € 460.000, il trattamento accessorio al personale in servizio di € 840.000, la quota annua del TFR da erogare di € 380.000, gli incentivi tecnici per i contratti di lavori, servi e forniture di € 408.100,00 e per l'avvocatura pari ad € 83.900,00

-IMPOSTE E TASSE € 1.076.345,00 a copertura delle spese per oneri tributari obbligatori per l'Ente, con particolare riferimento alle imposte sui Redditi, IRAP, IMU, Bollo, Registro, Catasto e IVA.

- SPESE PER ACQUISTO BENI, SERVIZI E NOLEGGI:

Tra le spese del Macroaggregato 103 pari ad € 1.814.512,00, rilevano:

PER IL FUNZIONAMENTO DELL'AGENZIA:

- Spese postali, cancelleria, riviste on line	€ 36.500,00
- Spese per la gestione dei conti correnti di Tesoreria e Poste Italiane	€ 30.000,00
- Gestione Ced- manutenzione ed assistenza procedure gestionali ed attrezzature	€ 178.000,00
- Spese telefoniche fisse e mobili e connessione dati	€ 45.000,00
- Spese per servizi professionali	€ 69.000,00
- Spese pulizia e sanificazione sede	€ 30.000,00
- Spese per la sicurezza degli uffici	€ 94.212,00
- Spese fornitura energia elettrica e gas sede	€ 76.000,00

PER L'AMMINISTRAZIONE DELL'ENTE :

- Spese per procedimenti Legali	€ 183.000,00
- Spese di pubblicità bandi di gara	€ 30.000,00
- Spese per commissioni obbligatorie	€ 30.000,00

PER LE PRESTAZIONI ISTUZIONALI:

- Spese C.U.G.	€ 6.000,00
- Contributi associativi alla Federcasa	€ 32.000,00

- PER L'AMMINISTRAZIONE DELL'UTENZA

- Spese bollettazione canoni	€ 60.000,00
- Spese fondo sociale per l'Utenza	€ 30.000,00
- Quote di amministrazione alloggi in condominio,	€ 570.000,00

Riguardano quote condominiali a carico dell'Agenzia su alloggi non assegnati, relativi ad alloggi di proprietà all'interno di stabili in autogestione e condominiale, nonché le quote anticipate per inquilini morosi.

-SPESE CORRENTI PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO

- Premi polizze assicurazione su Stabili	€ 150.000,00
- Spese per manutenzione ordinaria stabili della sede e degli uffici di proprietà dell'Ente.	€ 105.000,00
- Spese di progettazione e altre prestazioni tecniche	€ 100.000,00

- INTERESSI PASSIVI BANCARI, MORATORI, SANZIONI E PENALITA': € 57.000,00 nella voce è compresa la quota annua relativa agli interessi passivi di € 40.000,00 per accensione mutuo con CDP che rispetta i limiti di cui agli artt. 203 e 204 del Tuel (max 10% del totale titoli 1,2,e 3 delle entrate del rendiconto 2022 chiuso, pari a € 982.046,34)

TITOLO II

SPESE IN CONTO CAPITALE – MACROAGGREGATO 202 - € 15.362.038,00

- INTERVENTI COSTRUTTIVI E MANUTENTIVI CON FINANZIAMENTI PUBBLICI. L'importo maggiore pari a complessivi € 10.354.038 comprende interventi di manutenzioni straordinarie e nuove

costruzioni finanziate con leggi statali e regionali, come indicati nel Piano triennale dei lavori pubblici approvato con provv. n. 13 del 05/02/2024, che si richiama.

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIQUALIFICAZIONE GALLERIA MAZZINI € 1.700.000,00 finanziato mediante la previsione del ricorso all'indebitamento presso C.DD.PP.

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON FONDI PROPRI € 2.418.000,00 si tratta della spesa per la manutenzione straordinaria del patrimonio di Erp che l'Ente finanzia con le proprie risorse di bilancio e comprende: l'Accordo Quadro per interventi urgenti di messa in sicurezza su tutto il patrimonio Erp mediante l'ausilio del Call Center per le segnalazioni, per la spesa già impegnata di € 1.585.475,00; la manutenzione straordinaria della sede e degli uffici di ARCA, per € 170.000,00; nonché per € 450.000 agli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili Condominiali di proprietà mista o nelle Autogestioni, non supportati da finanziamenti pubblici.

-CONVENZIONI DIRITTO DI SUPERFICIE CON FONDI STATALI E REGIONALI: € 800.000,00 afferiscono alla spesa finanziata per l'acquisizione del diritto di superficie come da norme statali e regionali.

- ACQUISTO DI MOBILI, SOFTWARE E HARDWARE: € 90.000 - La spesa comprende la quota destinata all'Innovazione tecnologica di cui al D.LGS. 36/2023 per € 33.000

TITOLO III

SPESE PER INCREMENTO ATTIVITA' FINANZIARIE

Tra le spese rilevano l'importo di € 800.000,00 che attiene alla previsione delle vendite degli alloggi di E.R.P. che l'Agenzia dovrà accantonare presso Banca d'Italia per essere reinvestite; comprende anche l'importo di € 1.700.000,00 per il versamento a depositi bancari conseguente alla accensione del prestito da assumersi presso C.DD.PP. come indicato dalla nuova procedura di cui al D.Lgs 118/2011 e ss.mm.e.ii.

TITOLO IV

RIMBORSO DI PRESTITI

- l'Ente ha previsto nell'anno 2024 il ricorso ad indebitamento mediante accensione di mutuo a medio e lungo termine presso CDP per la realizzazione di lavori di manutenzione per la riqualificazione del complesso Galleria Mazzini, la cui quota capitale a rimborso per l'anno 2024 è stata stimata in € 35.000

TITOLO VII

PARTITE DI GIRO

Le uscite di questo titolo non incidono o modificano la consistenza finanziaria e il risultato di gestione dell'Agenzia, trovando corrispondenza nelle entrate per il medesimo valore. L'importo complessivo delle partite di giro in uscita ammonta a € 7.516.000,00 ed equivale alle relative partite in entrata.

Le poste più significative sono le seguenti:

- Cap. 31601.30-31 – Relativi alla gestione dei provvisori registrati dal tesoriere per l'eventuale utilizzo della cassa vincolata ai sensi dell'art 195 del TUEL per un importo totale di € 2.000.000,00;

- Cap. 41801.1. – Ritenute a Dipendenti € 800.000,00 - riguardano le ritenute Irpef operate a carico dei dipendenti con l'obbligo dei relativi versamenti al fisco;

- Cap. 41801.20. – Ritenute a Terzi € 100.000,00 – interessano le ritenute Irpef operate a carico di terzi, con l'obbligo dei relativi versamenti al fisco;

- Cap. 41802.1. – ritenute Assistenziali e previdenziali € 350.000,00 - Si riferiscono alle ritenute operate a carico dei dipendenti, con l'obbligo dei relativi versamenti agli Enti previdenziali;

- Cap. 41803.10 – Versamento per Iva Split (Vedi Cap. 61903-100/E) € 1.500.000,00 – Versamento delle ritenute effettuate su pagamenti fatture in regime di scissione dei pagamenti.

- Cap. 41803.12 – regioni in c/ programmi edilizi ai Comuni € 2.000.000,00 - Riferite alle uscite per finanziamenti relativi ai programmi edilizi dei Comuni. Le somme erogate dalla Regione sono versate con compiti meramente esecutivi, essendo già definite le Amministrazioni destinatarie e l'entità della spesa.

- Capp. 41906 artt da 1 a 7 - somme da riversare dopo la rendicontazione ai Comuni aderenti alle convenzioni per la gestione degli immobili di Erp da parte dell'Ente.

GESTIONE DELLA CASSA

Le previsioni di cassa, anch'esse autorizzatorie, sono state elaborate al fine di garantire i pagamenti e le riscossioni sia in conto competenza che in conto residui. L'Ente ha registrato una cassa iniziale al 01/01/2024 pari a complessivi € 8.328.046,35, di cui € 1.081.630,99 di cassa libera. Pertanto, anche per l'esercizio 2024 la gestione finanziaria si propone l'obiettivo di evitare il ricorso all'anticipazione del tesoriere. L'introduzione del sistema del nodo dei pagamenti - PagoPa – ha reso infatti più agevoli, fluidi e immediati i pagamenti dell'utenza nelle casse della Tesoreria dell'Ente, con conseguenti margini di miglioramento delle riscossioni dei canoni di locazione e delle altre entrate della gestione degli immobili di Erp.

**IL DIRIGENTE DELSERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO
Dott.ssa Daniela Macrì**