



**AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE
ARCA SUD SALENTO**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL RENDICONTO GENERALE
DEL BILANCIO CONSUTIVO 2025**

(ai sensi dell'art dall'art. 11, comma 6, del D.Lgs. n. 118/2011)

La presente relazione si compone di tre parti:

1. Premessa;
2. Relazione sulla gestione;
3. Relazione delle attività svolte nel 2025.

1. PREMESSA

Preliminarmente va osservato che l'anno 2025 è stato caratterizzato da un rilevante avvicendamento degli organi di indirizzo politico-amministrativo:

- dal 1° gennaio al 30 giugno 2025 l'Ente è stato retto dal Commissario Straordinario, Avv. Alberto Enrico Chiriaco (nominato con D.P.G.R. n. 1814/2022 del 07/12/2022);
- dal 1° luglio 2025 si è insediato l'Amministratore Unico, Dott. Cosimo Casilli (nominato con D.P.G.R. n. 366/2025 del 27/06/2025).

Tutte le attività svolte dall'Amministratore Unico nel secondo semestre 2025, sono contenute nel "Report 2025", redatto ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. c), della L.R. 22/2014, trasmessa agli uffici regionali competenti, che costituisce parte integrante del presente documento (Allegato 1).

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il Rendiconto del Bilancio 2025 riproduce i risultati finali in termini contabili delle operazioni gestionali e strategiche del governo dell'Ente, nonché le risultanze economico-patrimoniali alla data del 31/12/2025.

Il Rendiconto è costituito dal Conto del Bilancio finanziario, dal Conto Economico e dallo Stato Patrimoniale, questi ultimi redatti ai fini conoscitivi. Ne forma parte integrante la Relazione sulla Gestione, documento illustrativo della gestione dell'Ente, nonché dei fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio e di ogni eventuale informazione utile ad una migliore comprensione dei dati contabili.

La Relazione sulla Gestione, quale documento conclusivo del processo di programmazione dell'Ente iniziato con l'approvazione del Bilancio di Previsione, è redatta secondo le modalità previste dall'art. 11, comma 6 del D.Lgs. n. 118/2011 e successive modificazioni ed illustra specificamente:

- a. *i criteri di valutazione utilizzati;*
- b. *le principali voci del conto del bilancio;*
- c. *le principali variazioni alle previsioni finanziarie intervenute in corso d'anno, comprendendo l'utilizzazione dei fondi di riserva e gli utilizzi delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione al 1° gennaio dell'esercizio precedente, distinguendo i vincoli derivanti dalla legge e dai principi contabili, dai trasferimenti, da mutui e altri finanziamenti, vincoli formalmente attribuiti dall'ente;*
- d. *l'elenco analitico delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione al 31 dicembre dell'esercizio precedente, distinguendo i vincoli derivanti dalla legge e dai principi contabili, dai trasferimenti, da mutui e altri finanziamenti, vincoli formalmente attribuiti dall'ente;*
- e. *le ragioni della persistenza dei residui con anzianità superiore ai cinque anni e di maggiore consistenza, nonché sulla fondatezza degli stessi, compresi i crediti di cui al comma 4, lettera n);*
- f. *l'elenco delle movimentazioni effettuate nel corso dell'esercizio sui capitoli di entrata e di spesa riguardanti l'anticipazione, evidenziando l'utilizzo medio e l'utilizzo massimo dell'anticipazione nel corso dell'anno, nel caso in cui il conto del bilancio, in deroga al principio generale dell'integrità, espone il saldo al 31 dicembre dell'anticipazione attivata al netto dei relativi rimborsi;*
- g. *l'elencazione dei diritti reali di godimento e la loro illustrazione;*
- h. *l'elenco dei propri enti e organismi strumentali, con la precisazione che i relativi rendiconti o bilanci di esercizio sono consultabili nel proprio sito internet;*
- i. *l'elenco delle partecipazioni dirette possedute con l'indicazione della relativa quota percentuale;*
- j. *gli esiti della verifica dei crediti e debiti reciproci con i propri enti strumentali e le società controllate e partecipate. La predetta informativa, asseverata dai rispettivi organi di revisione, evidenzia analiticamente eventuali discordanze e ne fornisce la motivazione; in tal caso l'ente assume senza indugio, e comunque non oltre il termine dell'esercizio finanziario in corso, i provvedimenti necessari ai fini della riconciliazione delle partite debitorie e creditorie;*
- k. *gli oneri e gli impegni sostenuti, derivanti da contratti relativi a strumenti finanziari derivati o da contratti di finanziamento che includono una componente derivata;*
- l. *l'elenco delle garanzie principali o sussidiarie prestate dall'ente a favore di enti e di altri soggetti ai sensi delle leggi vigenti, con l'indicazione delle eventuali richieste di escussione nei confronti dell'ente e del rischio di applicazione dell'art. 3, comma 17 della legge 24 dicembre 2003, n. 350;*
- m. *l'elenco descrittivo dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare dell'ente alla data di chiusura dell'esercizio cui il conto si riferisce, con l'indicazione delle rispettive destinazioni e degli eventuali proventi da essi prodotti;*
- n. *gli elementi richiesti dall'art. 2427 e dagli altri articoli del codice civile, nonché da altre norme di legge e dai documenti sui principi contabili applicabili;*
- o. *altre informazioni riguardanti i risultati della gestione, richieste dalla legge o necessarie per l'interpretazione del rendiconto.*

Nella presente relazione non sono riportati, in quanto allo stato attuale non ne ricorrono le fattispecie per questa Agenzia, le parti relative alle lettere *h* (elenco dei propri enti e organismi strumentali), *i* (elenco delle partecipazioni dirette), *k* (oneri e gli impegni sostenuti derivanti da contratti su strumenti finanziari derivati o da contratti di finanziamento che includono una componente derivata) e *l* (elenco delle garanzie principali o sussidiarie prestate dall'ente a favore di enti e di altri soggetti ai sensi delle leggi vigenti, con l'indicazione delle eventuali richieste di escussione nei confronti dell'ente e del rischio di applicazione 3, comma 17 della legge 24 dicembre 2003, n. 350).

Si procede pertanto all'analisi dei fatti più salienti dell'amministrazione dell'Agenzia e alle informazioni riguardanti i risultati della gestione come richiesti dalle norme di legge e necessari per l'interpretazione del rendiconto, secondo i punti soprarichiamati dell'art. 11, comma 6 del D. Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.e.ii, con particolare riferimento:

alla gestione finanziaria in cui è presentato il risultato d'amministrazione e sono analizzate le varie componenti che formano l'avanzo d'amministrazione;

- alla gestione di competenza che mette in evidenza gli equilibri di breve periodo;
- alla gestione dei residui che misura l'andamento e lo smaltimento dei residui e quella di cassa alla data del 31/12/202 che è indicativa della liquidità e solvibilità dell'ente;
- alle principali voci dell'Entrata e della Spesa con analisi degli scostamenti;
- alle risultanze economico- patrimoniali.

a) I CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI

I documenti di bilancio relativi al Rendiconto, sottoposti all'approvazione dell'organo politico, sono stati predisposti nel rispetto delle regole stabilite dal complesso articolato dei Principi contabili generali introdotti con le “*disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio*” – D.Lgs. 118/11. In particolare, l'applicazione del principio di competenza finanziaria “potenziata” ha determinato dirette conseguenze nella costituzione dei residui passivi ed attivi derivanti dalla competenza (rispetto del principio della *annualità*).

Il rendiconto è unico perché fa riferimento ad un'amministrazione che si contraddistingue per essere un'entità giuridica unica. Come conseguenza di ciò, il complesso unitario delle entrate ha finanziato la totalità delle spese (rispetto del principio della *unità*).

Il rendiconto comprende tutte le finalità ed i risultati della gestione, nonché i valori finanziari, economici e patrimoniali riconducibili a questa Agenzia in modo da fornire una rappresentazione veritiera e corretta della complessa attività amministrativa prevista ed attuata nell'esercizio (rispetto del principio della *universalità*).

Tutte le entrate, con i relativi accertamenti, sono state iscritte in bilancio al lordo delle spese sostenute per la riscossione e di altre eventuali oneri ad esse connesse. Allo stesso tempo, tutte le uscite, con i relativi impegni, sono state riportate al lordo delle correlate entrate, senza ricorrere ad eventuali compensazioni di partite (rispetto del principio della *integrità*).

La redazione dei documenti di rendiconto è stata formulata applicando principi contabili indipendenti e imparziali verso tutti i destinatari, privilegiando l'applicazione di metodologie di valutazione e stima il più oggettive e neutrali possibili (rispetto del principio della *neutralità e imparzialità*). Il sistema di bilancio, relativamente ai documenti di consuntivo, assolve ad una funzione informativa nei confronti degli utilizzatori. I dati e le informazioni riportate nella presente relazione sono esposti per la loro diffusione su Internet o per mezzo di altri strumenti di divulgazione (rispetto del principio della *pubblicità*).

b) II CONTO DEL BILANCIO

Il Conto del Bilancio ha la funzione di rappresentare sinteticamente le risultanze finanziarie della gestione, ponendo a confronto i dati di previsione, eventualmente modificati da variazioni in corso d'anno, con i dati effettivi d'esercizio.

La struttura del conto del bilancio, conforme a quella del bilancio preventivo, contiene principalmente:

- la previsione definitiva di competenza;
- i residui attivi e passivi che derivano dal rendiconto dell'anno precedente;
- gli accertamenti e gli impegni assunti in conto competenza;
- i residui attivi e passivi derivanti dal rendiconto dell'anno precedente riaccertati alla fine dell'esercizio;
- le riscossioni ed i pagamenti divisi nelle gestioni di competenza e residui;
- gli incassi ed i pagamenti effettuati dal tesoriere nel corso dell'esercizio;
- i residui attivi e passivi da riportare nel prossimo esercizio divisi nelle gestioni di competenza e residui.

Le tabelle che seguono mostrano i riepiloghi delle Entrate e delle Spese dell'Ente secondo la struttura appena descritta.

c) LE PRINCIPALI VARIAZIONI ALLE PREVISIONI FINANZIARIE INTERVENUTE IN CORSO D'ANNO

Nel corso dell'esercizio 2025, successivamente all'approvazione del Bilancio di Previsione sono state apportate al bilancio 2025, come previsto dal regolamento di contabilità e in ossequio al D.Lgs. 118/2011, le seguenti Variazioni di bilancio:

- Variazioni di Bilancio Totali n. 3 di cui

- Variazioni con Provvedimento del Commissario Straordinario n. 2:
 - Provvedimento n. 49 del 30/04/2025 “*Variazione n. 1 al bilancio di previsione 2025-2027 di competenza e di cassa e contestuale verifica salvaguardia equilibri*”: Applicazione Avanzo (No); Parere del Collegio dei Sindaci n. 17 del 29/04/2025;
 - Provvedimento n. 57 del 21/05/2025 “*Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi anno 2024. Reimputazione all’esercizio finanziario 2025 e conseguenti variazioni di bilancio*”: Applicazione Avanzo (No); Parere del Collegio dei Sindaci n. 21 del 21/05/2025;

- Variazioni con Provvedimento dell’ Amministratore Unico n. 1:
 - Provvedimento n. 52 del 27/11/2025 “*Variazione al Bilancio di Previsione 2025 2026 2027 – Controllo e salvaguardia degli equilibri generali di Bilancio*”: Applicazione Avanzo (No); Parere del Collegio dei Sindaci n. 45 del 27/11/2025;

Si richiama altresì il Provvedimento dell’Amministratore Unico n. 49 dell’11/05/2026 “*Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi anno 2025. Reimputazione all’esercizio finanziario 2026 e conseguenti variazioni di bilancio*”, con il quale sono stati operati riaccertamento e reimputazione dei residui attivi e passivi provenienti dall’anno 2025 al nuovo esercizio finanziario 2026 e conseguenti variazioni al Bilancio di Previsione 2025/2027.

d) L'ELENCO ANALITICO DELLE QUOTE VINCOLATE E ACCANTONATE DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE

La gestione finanziaria considera le operazioni finanziarie relative all'esercizio, nonché quelle generate da fatti accaduti negli anni precedenti e non ancora conclusi. Evidenzia il risultato generale in termini di avanzo o disavanzo di amministrazione ottenuto quale differenza tra gli accertamenti e gli impegni dell'esercizio unitamente alla somma algebrica dell’ammontare dei residui attivi e passivi provenienti dagli esercizi precedenti.

Con il citato Provvedimento dell’Amministratore Unico n. 49 dell’11/05/2026 si è proceduto prioritariamente al riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi anno 2025 ai sensi del punto 9.1 dell’allegato 4.2 al D.Lgs. 118/2011 operando, secondo le attestazioni dei dirigenti responsabili delle spese e delle entrate, l’eliminazione dei residui passivi dichiarati obbligazioni non

giuridicamente perfezionate alla data del 31.12.2025, e di quelli attivi dichiarati inesigibili, imputando altresì la quota del Fondo pluriennale vincolato del 2026, come segnalata in applicazione del principio della competenza finanziaria potenziata di cui al D. Lgs. n. 118/11 e ss.mm.e ii.

A seguito dell'operazione di riaccertamento ordinario dei residui sono state determinate le quote di avanzo vincolato secondo le diverse tipologie previste dalla norma di legge.

L'anno 2025 ha registrato un Risultato di Amministrazione pari ad € 45.588.503,31, in aumento rispetto alla gestione 2025 di € 40.978.012,59.

Dall'analisi delle singole componenti emerge che:

- i residui attivi si riducono da € 94.506.052,48 del 2024 a € 90.557.551,65 nel 2025
- i residui passivi che passano da € 26.711.210,99 del 2024 a € 23.424.645,18 nel 2025;
- il fondo pluriennale vincolato di conto capitale si riduce da € 35.742.660,77 del 2024 a € 30.296.438,19 nel 2025;
- la cassa si riduce lievemente da € 8.925.831,87 al 31/12/2024 a € 8.817.096,95 al 31/12/2025 .

I risultati della gestione finanziaria dell'esercizio 2025 riassunti nei quadri generali delle entrate e delle spese allegati al provvedimento di approvazione del Rendiconto 2025 sono qui di seguito riportati.

	GESTIONE		
	RESIDUO	COMPETENZA	TOTALE
Fondo di cassa al 1° gennaio			8.925.831,87
Riscossioni	(+)	11.545.130,21	21.385.522,31
Pagamenti	(-)	8.509.951,35	24.529.436,09
Saldo di cassa al 31 dicembre	(=)		8.817.096,95
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	(-)		0,00
Fondo di cassa al 31 dicembre	(=)		8.817.096,95
Residui attivi	(+)	75.803.060,85	14.754.490,80
- di cui residui attivi incassati alla data del 31/12 in conti postali e bancari in attesa del riversamento nel conto di tesoreria principale			0,00
- di cui derivanti da accertamenti di tributi effettuati sulla base della stima del dipartimento delle finanze			0,00
Residui passivi	(-)	17.557.735,33	5.866.909,85
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti (1)	(-)		65.061,92
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale (1)	(-)		30.296.438,19
Fondo pluriennale vincolato per incremento attività finanziarie (1)	(-)		0,00
Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2025 (A) (2)	(=)		45.588.503,31

Il risultato di amministrazione è composto in parte accantonata, parte vincolata, parte destinata agli investimenti e parte disponibile in termini di avanzo come segue:

Parte accantonata (3)	
Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2025 (4)	38.187.449,80
Accantonamento residui perenti al 31/12/2025 (solo per regioni) (5)	0,00
Fondo anticipazioni liquidità	0,00
Fondo perdite società partecipate	0,00
Fondo contenzioso	3.104.000,00
Fondo di garanzia debiti commerciali	0,00
Fondo obiettivi di finanza pubblica	0,00
Altri accantonamenti	1.816.114,50
Totale parte accantonata (B)	43.107.564,30

	GESTIONE		
	RESIDUO	COMPETENZA	TOTALE
Parte vincolata			
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili			0,00
Vincoli derivanti da trasferimenti			0,00
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui			0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente			0,00
Altri vincoli			0,00
		Totale parte vincolata (C)	0,00
Parte destinata agli investimenti			
		Totale parte destinata agli investimenti (D)	2.313.554,34
		Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	167.384,67
		F) di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto (6)	0,00

Analisi della composizione del risultato di Amministrazione

Parte accantonata

Fondo Crediti Di Dubbia Esigibilità

A seguito del riaccertamento ordinario, l'Ente ha provveduto all'accantonamento della quota del risultato di amministrazione al fondo crediti di dubbia esigibilità come richiesto al punto 3.3 del principio contabile applicato 4.2.del D.Lgs.n.118/11, utilizzando la media semplice del rapporto tra incassi (in c/ residui) e l'importo dei residui attivi, all'inizio di ogni anno degli ultimi 5 esercizi conclusi, per ciascuna voce rilevante delle entrate concernenti le attività istituzionalmente svolte dall'Ente. La percentuale pari al complemento a 100 delle medie è stata quindi applicata alla consistenza dei residui attivi delle medesime voci rilevanti, pari ad € **38.187.449,80** come risulta dal prospetto allegato al Rendiconto 2025 e di seguito riportato:

A.R.C.A. SUD SALENTO

CALCOLO DEL FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA' - Rendiconto 2025												
METODO DI CALCOLO - MEDIA SEMPLICE DEI RAPPORTI												
Classificazione	Capitolo		2021	2022	2023	2024	2025	TOTALI	% di Incasso	% Accant. FCDE	Residui al 31/12/2025	Accantonamento Minimo
Titolo 3 - ENTRATE EXTRATRIBUTARIE												
Tipologia 3.100 - Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni												
Categoria 3.100.200 - Entrate dalla vendita e dall'erogazione di servizi												
3.100.200	20502.9 - Corrispettivi diversi per amministrazione degli stabili	Residui al 1° gennaio	0,00	0,00	0,00	1.952,00	0,00	1.952,00	100,00%	0,00%	0,00	0,00
		Riscossioni in c/residui	0,00	0,00	0,00	1.952,00	0,00	1.952,00				
Totale Categoria 3.100.200												0,00
Categoria 3.100.300 - Proventi derivanti dalla gestione dei beni												
3.100.300	20601.1 - Canoni di locazione alloggi ERP	Residui al 1° gennaio	27.334.740,33	26.104.910,93	26.772.981,21	28.015.655,55	29.377.944,26	137.606.232,28	4,49%	95,51%	29.332.221,28	28.015.204,55
		Riscossioni in c/residui	428.157,56	1.703.967,12	1.608.242,64	1.697.709,36	677.428,16	6.115.504,84				
3.100.300	20601.3 - Canoni di locazione alloggi di Proprietà ARCA Lecce	Residui al 1° gennaio	3.227.144,12	3.712.833,15	3.835.315,76	3.842.270,09	4.085.279,41	18.702.842,53	7,05%	92,95%	2.339.844,16	2.174.885,15
		Riscossioni in c/residui	78.986,62	365.804,93	368.783,93	315.447,10	208.792,80	1.337.815,38				
3.100.300	20601.4 - Canoni di locazione Locali Commerciali ERP	Residui al 1° gennaio	1.251.920,88	1.367.862,45	1.468.106,38	1.480.985,19	1.383.787,83	6.952.662,73	4,88%	95,12%	1.316.901,91	1.252.637,09
		Riscossioni in c/residui	17.408,57	79.437,85	102.003,82	118.104,90	31.654,88	348.610,02				
3.100.300	20601.5 - Canoni locazione alloggi dello Stato (Senza Tetto)	Residui al 1° gennaio	1.440.430,42	1.330.888,91	1.395.368,40	1.332.978,51	1.415.454,29	6.915.120,53	2,68%	97,32%	1.404.895,79	1.367.244,58
		Riscossioni in c/residui	12.637,30	52.631,43	53.364,63	43.037,38	21.575,91	183.246,65				
3.100.300	20602.9 - Canoni diversi	Residui al 1° gennaio	496,73	496,73	496,73	496,73	496,73	2.483,65	0,00%	100,00%	496,73	496,73
		Riscossioni in c/residui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Totale Categoria 3.100.300												32.810.468,10
Totale Tipologia 3.100												32.810.468,10
Tipologia 3.500 - Rimborsi e altre entrate correnti												
Categoria 3.500.200 - Rimborsi in entrata												
3.500.200	20504.1 - rimborso spese condominiali (v.CAP 10503-100/S)	Residui al 1° gennaio	824.732,08	646.866,29	734.730,84	742.099,14	775.003,32	3.723.431,67	7,41%	92,59%	745.612,14	690.362,28
		Riscossioni in c/residui	63.892,02	0,00	87.864,55	58.590,41	73.305,73	283.652,71				
3.500.200	20504.12 - rimborso quote condominiali alloggi ERP in locazione (vedi cap.10503.120/S)	Residui al 1° gennaio	332.555,68	438.588,42	485.285,87	439.173,21	370.286,62	2.065.889,80	10,37%	89,63%	405.646,67	363.581,11
		Riscossioni in c/residui	10.190,01	50.372,84	104.966,34	68.886,59	0,00	234.415,78				
3.500.200	20701.5 - Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	Residui al 1° gennaio	123.181,88	146.819,73	148.277,51	161.486,42	176.591,97	756.357,51	7,38%	92,62%	155.744,36	144.250,43
		Riscossioni in c/residui	2.717,12	20.562,74	13.067,08	13.057,04	6.669,14	56.073,12				
3.500.200	20701.6 - Rimborsi per stipulazione contratti (tassa di registro, spese anticipate, ecc.)	Residui al 1° gennaio	32.719,77	29.757,48	25.516,66	25.086,22	22.045,60	135.125,73	19,20%	80,80%	19.565,83	15.809,19
		Riscossioni in c/residui	3.195,15	5.689,71	6.424,82	7.353,87	2.785,08	25.448,63				
3.500.200	20701.7 - Rimborsi per procedimenti legali	Residui al 1° gennaio	9.337,87	7.008,27	7.833,02	8.050,52	9.141,53	41.371,21	4,03%	95,97%	6.529,03	6.265,91
		Riscossioni in c/residui	1.879,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1.879,49				
Totale Categoria 3.500.200												1.220.268,92
Categoria 3.500.9900 - Altre entrate correnti n.a.c.												

3.500.9900	20503.5 - Corrispettivi per esecuzione opere di manutenzione	Residui al 1° gennaio	30.146,36	30.146,36	30.146,36	30.146,36	30.146,36	150.731,80	0,00%	100,00%	30.146,36	30.146,36
		Riscossioni in c/residui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Totale Categoria 3.500.9900												30.146,36
Totale Tipologia 3.500												1.250.415,28
Totale Titolo 3												34.060.883,38
Titolo 4 - ENTRATE IN CONTO CAPITALE												
Tipologia 4.400 - Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali												
Categoria 4.400.100 - Alienazione di beni materiali												
4.400.100	30902.11 - dismissione autovetture di servizio	Residui al 1° gennaio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NC	0,00%	0,00	0,00
		Riscossioni in c/residui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Totale Categoria 4.400.100												0,00
Totale Tipologia 4.400												0,00
Totale Titolo 4												0,00
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie												
Tipologia 5.300 - Riscossione crediti di medio-lungo termine												
Categoria 5.300.200 - Riscossione crediti di medio-lungo termine a tasso agevolato da Famiglie												
5.300.200	31204.6 - Riscossione crediti per manutenzione e risanamento su patrimonio alienato in Autogestioni miste	Residui al 1° gennaio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NC	0,00%	0,00	0,00
		Riscossioni in c/residui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Totale Categoria 5.300.200												0,00
Totale Tipologia 5.300												0,00
Totale Titolo 5												0,00

Fondo Passività Potenziali e Spese Rischi Per Contenzioso

Secondo le relazioni dell'Ufficio legale dell'Ente e con le modalità previste dal principio applicato alla contabilità finanziaria al punto 5.2 lettera h), l'accantonamento per il contenzioso di natura tributaria (IMU e altre imposte) è stato determinato in totali € 1.050.000,00, mentre quello relativo ad altro contenzioso pendente è stato determinato in totali € 2.054.000,00 comprendenti le anche le quote degli anni pregressi.

Altri accantonamenti

- TFR € 1.816.114,50: costituisce la quota maturata alla data del 31/12/2025 inclusa quella annuale del trattamento di fine rapporto del personale in servizio al netto delle anticipazioni già erogate alla stessa data;
- FGCC: l'Ente ha rispettato i termini di pagamento e gli altri parametri previsti dal art. 1, commi 858-870 L. 145/2018, per cui non è richiesto alcun accantonamento

Parte destinata agli investimenti

- € 1.871.924,97 quota delle Vendite degli immobili di ERP ex L. 560/93 al 31/12/2025•
- € 441.629,37 quota delle Vendite degli immobili di ERP ex D.M. 24/02/2015 al 31/12/2025

Avanzo/Disavanzo di Amministrazione

Al netto della parte accantonata e destinata agli investimenti, il Risultato di Amministrazione allegato al Rendiconto presenta un Avanzo disponibile di € **167.384,67**.

Fondo pluriennale vincolato (FPV) 2025

Il Fondo pluriennale vincolato nasce dall'applicazione del principio della competenza finanziaria di cui all'allegato 4/2 al D.Lgs.118/2011 per rendere evidente la distanza temporale intercorrente tra l'acquisizione dei finanziamenti e l'effettivo impiego di tali risorse.

L'Ente, sulla scorta del riaccertamento dei residui svolto da parte dei responsabili della spesa sulla base dei cronoprogrammi dei lavori pubblici e dei finanziamenti, ha determinato il FPV per le Spese in Conto Capitale al 31/12/2025 con iscrizione nel bilancio 2026 per totali € 30.296.438,19.

La Gestione Di Competenza

La gestione di competenza considera le operazioni finanziarie relative all'esercizio senza esaminare quelle generate da fatti accaduti negli anni precedenti e non ancora conclusi. Essa, infatti, evidenzia il risultato ottenuto quale differenza tra gli accertamenti e gli impegni dell'esercizio a loro volta articolabili in una gestione di cassa ed di residui con risultati parziali che concorrono alla determinazione di quello totale. Un'attenta gestione genera un risultato in pareggio ovvero positivo di Avanzo che dimostra la capacità dell'Ente di conseguire un adeguato flusso di risorse tale da assicurare la copertura finanziaria degli impegni di spesa assunti ed evidenzia una equilibrata e corretta gestione ordinaria.

Riscossioni in competenza	21.385.522,31
Pagamenti in competenza	24.529.436,09
DIFFERENZA	-3.143.913,78
Residui attivi di competenza	14.754.490,80

Residui passivi di competenza	5.866.909,85
DIFFERENZA	8.887.580,95
AVANZO DI COMPETENZA	5.743.667,17

Dall'analisi del dato emerge una minore riscossione delle entrate a competenza (prevalentemente dovute ai canoni di locazione) probabilmente determinata dal pagamento posticipato di breve periodo da parte dell'utenza oltre al persistente fenomeno della morosità.

Analisi delle principali componenti di entrata e spesa del Rendiconto del Bilancio 2025

Tra le ENTRATE CORRENTI:

- CANONI DI LOCAZIONE:

Gli accertamenti dell'anno 2025 per canoni di locazione registrano un notevole aumento rispetto al dato 2024.

L'incremento è imputabile all'adeguamento dei canoni al costo di costruzione, come previsto dall'applicazione della legge regionale ed alla inclusione, nel dato 2025, della bollettazione dell'ultimo trimestre 2024 avvenuta nell'esercizio successivo a causa del passaggio al nuovo gestionale inquilinato che ha ritardato le operazioni di emissione bollettini, con ciò determinando canoni di locazione emessi nel 2025 per totali euro 11.665.852. A ciò si aggiungono le variazioni contabili derivanti dal riaccertamento dei residui per 4.389.474.

Gli accertamenti per altri ricavi (indennità risarcitoria da occupazione abusiva), pari € 865.476,98 sono in diminuzione con il dato 2024 pari ad euro 1.111.975,13.

In linea con l'aumento dell'accertato, anche le riscossioni in conto competenza, pari a € 6.489.764,9 registrano un aumento rispetto all'anno 2024 (€3.221.298,40); l'indennità risarcitoria per occupazione abusiva passa da € 284.688,54 dell'anno 2024 ad € 136.103,04 nel 2025. Le riscossioni in conto residui dei canoni di locazione pari ad euro 956.448,07, sono in riduzione rispetto al 2024 (€2.206.317,41) . Le riscossioni in/residui sulle indennità risarcitorie da occupazione abusiva passano da € 156.510,08 dell'anno 2024 ad €58.728,72del 2025.

L'ammontare del dato rispetto alla competenza evidenzia uno scostamento fisiologico di ritardo dei pagamenti nell'esercizio finanziario successivo. Il totale delle riscossioni (competenza + residui) da canoni di locazione nell'anno 2025 pari ad euro 7.446.213,04, mentre quelle relative alle indennità risarcitorie da occupazione abusiva si è assestato nell'anno 2025 in complessivi di € 194.831,76 per totali € 7.641.044,8, in aumento rispetto al dato del totale incassato nell'anno 2024 (pari ad € 5.917.996,96).

I residui attivi derivanti dai canoni di locazione passano da € 36.475.356,96 al 1° gennaio 2025 ad € 39.406.580,39 al 31/12/2025 quasi per la totalità accantonati nel risultato di Amministrazione

dell'esercizio, come risulta dal prospetto del FCDE sopra riportato e allegato al Rendiconto 2025. Nel complesso, le entrate correnti accertate nel 2025 sono state pari ad € 19.316.871,99 mentre le riscosse sono state di € 10.062.294,76 (di cui € 8.442.556,15 in conto competenza e € 1.619.738,61 in conto residui).

ENTRATE DA ALIENAZIONI E TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE

- ALIENAZIONE DI BENI MATERIALI:

Nel corso del 2025 sono stati accertati € 891.329,23 e riscossi in conto competenza € 813.650,20 e in conto residui € 23.000,97. L'importo complessivo incassato comprensivo delle quote a residuo, pari ad € 836.651,17 è riferito alle cessioni degli alloggi di ERP previste in base alla normativa di cui alla Legge n. 560/93 e del DM 24/02/2015 destinate a confluire nel Risultato di Amministrazione.

- CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI E ALTRI TRASFERIMENTI DALLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE:

Entrate accertate nell'esercizio pari ad € 4.113.928,54, corrispondono ai finanziamenti dello Stato (ex CER), della Regione e dei Comuni per la costruzione ed il recupero degli alloggi di ERP ai sensi della normativa vigente in materia. Le riscossioni complessivamente di € 10.536.730,05- di cui € 9.819.178,16 in conto residui e 717.551,89 in c/corrente - afferiscono alle entrate utilizzate esclusivamente per il pagamento degli Stati di Avanzamento dei Lavori finanziati sui cantieri in corso.

Tra le SPESE CORRENTI

- ORGANI ISTITUZIONALI:

La spesa di € 231.388,80 sostenuta nell'anno 2025 in diminuzione rispetto al dato 2024 (258.366,72) è costituita dalle indennità corrisposte agli Organi dell'Ente, secondo le disposizioni Regionali: Amministratore Unico, Collegio dei Sindaci e componenti l'Organismo Interno di Valutazione, con i relativi accessori;

- REDDITI DA LAVORO DIPENDENTE E RELATIVI ACCESSORI:

Il totale della spesa per il personale dipendente risulta pari a € 2.595.364,30 e risulta in lieve aumento rispetto al dato 2024 di € 2.577.248,61. Comprende, oltre le retribuzioni, i contributi assicurativi e previdenziali a carico dell'Ente, per totali € 437.863,22; le quote degli incentivi erogati ai dipendenti per le funzioni tecniche secondo il codice degli appalti di beni, servizi e forniture pari ad € 179.597,55; gli incentivi avvocatura erogati al legale interno per € 42.084,88; la

spesa per il personale dirigenziale assunto a tempo determinato per € 111.000,00; la spesa corrisposta nell'anno 2025 per l'erogazione del TFR al personale in quiescenza è stata pari ad € 304.708,10.

- ACQUISTO DI BENI E SERVIZI PER L'ATTIVITÀ ISTITUZIONALE:

La spesa (macroaggregato 103) sostenuta nell'anno 2025 è stata pari ad € 1.195.225,38, tra cui le spese per quote condominiali di alloggi non assegnati € 226.468,8, l'anticipazione dei costi condominiali degli inquilini morosi pari ad € 106.576,16, le spese per i procedimenti legali interni ed esterni di € 62.908,06, le spese per la gestione e manutenzione dei sistemi informativi (€70.496,29), spese per servizi di bollettazione €41.478,97.

- SPESA PER IMPOSTE E TASSE

La spesa per imposte e tasse (macroaggregato 102) sostenuta nell'anno 2025 pari ad € 593.820,18 per il pagamento delle imposte di Bollo, di Registro, di Accatastamento degli immobili di ERP, per la TARI della sede dell'Ente ma soprattutto per il pagamento delle imposte IMU, IRES ed IRAP imposte sui redditi e sul patrimonio cui l'Ente è assoggettato, nonostante la funzione sociale svolta. Il versamento dell'Iva nell'anno 2025 è stato pari ad € 1.512.178,40 e comprende quasi interamente l'Iva split trattenuta ai fornitori e riversata all'erario (€1.394.046,86) , secondo la normativa fiscale in vigore.

Nel complesso le spese correnti impegnate nel 2025 sono pari a € 6.619.159,35; quelle pagate nel 2025 sono pari ad € 6.564.802,83 (di cui € 5.676.644,01 in conto competenza ed € 888.158,82 in conto residui su residui attivi iniziali pari a € 4.049.987,39)

Tra Le SPESE IN CONTO CAPITALE

Emergono gli interventi costruttivi e manutentivi finanziati con fondi statali, regionali e comunali, con le vendite ex legge n. 560/93 e con fondi propri di bilancio. L'importo complessivo delle spese per investimenti nell'anno 2025, al netto della quota del FPV, è stato pari ad € 11.959.303,24 (impegni macroaggregato 202) dei quali € 2.744.940,59 finanziati con fondi propri di Bilancio e comprende l'Accordo Quadro per la manutenzione straordinaria degli immobili di ERP (€2.136.885,00) e della sede (€ 134.629,23), nonché le somme erogate alle gestioni Condominiali e alle Autogestioni per gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili in comproprietà €334.287,91 sempre in crescente aumento. Le spese per la manutenzione degli immobili assorbono

una cospicua fetta delle entrate proprie, nonostante l'ausilio di risorse pubbliche da parte degli enti finanziatori dell'ERP (Stato, Regione).

Queste ultime rappresentano i contributi agli investimenti di importanti opere tra cui:

- Interventi finanziati dal PNRR– missione m5c2 – componente c2 – investimento- PINQUA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”:

a) Nuova costruzione n. 60 alloggi in Lecce via Flumendosa - € 8.400.00,00;

b) Manutenzione ed efficientamento energetico edificio sociale in Lecce – rione Santa Rosa alla via Adige - € 1.500.000,00;

- Programma dell’Abitare Sostenibile e Solidale Regione Puglia: programma di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale- - L.R. n. 22 del 20/05/2014:

a) Costruzione nuovi alloggi in Galatina - € 3.120.000,00

b) Costruzione nuovi alloggi in Martano - € 787.000,00

c) Ristrutturazione ed efficientamento energetico fabbricati in Sogliano Cavour - € 584.000,00

d) Ristrutturazione ed efficientamento energetico fabbricati in Campi Salentina - € 829.600,00

e) Ristrutturazione ed efficientamento energetico fabbricati in Castrignano dei Greci - € 856.000,00;

f) Ristrutturazione ed efficientamento energetico fabbricati in Ruffano – 963.000,00; - manutenzione straordinaria dei fabbricati in Casarano via Palla e via Da Vinci: € 1.453.421; - manutenzione straordinaria dei fabbricati in Squinzano via Frate Ghezzi e via Risorgimento: € 1.400.000,00.

Nel complesso le spese in conto capitale impegnate nel 2025 sono 11.959.303,24; quelle pagate nell'anno 2025 sono pari ad € 15.408.088,12 (di cui € 8.548.166,78 in conto competenza ed € 6.859.921,3 in conto residui su residui passivi iniziali pari ad euro 9.132.020,98)

Equilibri di bilancio e Obiettivi Di Finanza Pubblica

Nell'anno il 2025 l'ente è in equilibrio finanziario positivo avendo rispettato gli equilibri di bilancio di cui all'art. 9 della legge n. 243/2012 e gli equilibri degli obiettivi del saldo di finanza pubblica ai sensi del 11 comma 469 dell'articolo 1 della legge 11/12/2016, n. 232 registrando positivi risultati sia sotto il profilo della competenza sia della cassa, sebbene quest'ultima facoltativa I relativi prospetti sono allegati al Bilancio Consuntivo 2025 e qui si riportano:

Rendiconto del Bilancio 2025 - EQUILIBRI DI BILANCIO

Allegato n.10 - Rendiconto della gestione

EQUILIBRI DI BILANCIO		COMPETENZA (ACCERTAMENTI E IMPEGNI IMPUTATI ALL'ESERCIZIO)
Utilizzo risultato di amministrazione destinata al finanziamento delle spese correnti e al rimborso di prestiti	(+)	0,00
Ripiano disavanzo di amministrazione esercizio precedente (1)	(-)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti iscritto in entrata	(+)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per trasferimenti in conto capitale iscritto in entrata	(+)	0,00
Entrate titoli 1-2-3	(+)	19.316.871,99
Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche (2)	(+)	0,00
Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00
Entrate in c/capitale destinate all'estinzione anticipata di prestiti (3)	(+)	0,00
Entrate per accensioni di prestiti destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(+)	0,00
Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(+)	0,00
Spese correnti	(-)	6.619.159,35
- di cui spese correnti non ricorrenti finanziate con utilizzo del risultato di amministrazione		0,00
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente (di spesa) (4)	(-)	65.061,92
Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00
Fondo pluriennale vincolato di spesa - titolo 2.04 Altri trasferimenti in conto capitale (4)	(-)	0,00
Variazioni di attività finanziarie -saldo di competenza (se negativo) C/3) (5)	(-)	0,00
Rimborso prestiti	(-)	239.385,77
- di cui per estinzione anticipata di prestiti		0,00
Fondo anticipazioni di liquidità		0,00
A/1 Risultato di competenza di parte corrente		12.393.264,95
- Risorse accantonate di parte corrente stanziate nel bilancio dell'esercizio 2025 (14)	(-)	2.752.797,90
- Risorse vincolate di parte corrente nel bilancio (15)	(-)	0,00
A/2 Equilibrio di bilancio di parte corrente		9.640.467,05
- Variazione accantonamenti di parte corrente effettuata in sede di rendiconto (+)/(-) (16)	(-)	1.253.563,87
A/3 Equilibrio complessivo di parte corrente		8.386.903,18

Utilizzo risultato di amministrazione per il finanziamento di spese d'investimento	(+)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale iscritto in entrata	(+)	35.742.660,77
Fondo pluriennale vincolato per trasferimenti in conto capitale iscritto in entrata	(-)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale Iscritto in entrata	(+)	0,00
Entrate in conto capitale (titolo 4)	(+)	5.005.257,77
Entrate Titolo 5.01.01 - Alienazioni di partecipazioni	(+)	0,00
Entrate per accensioni di prestiti (titolo 6)	(+)	239.385,77
Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche (2)	(-)	0,00
Entrate in c/capitale destinate all'estinzione anticipata di prestiti (3)	(-)	0,00
Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(-)	0,00
Entrate per accensioni di prestiti destinate all'estinzione anticipata di prestiti	(-)	0,00
Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	0,00
Spese in conto capitale	(-)	11.959.303,24
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale (di spesa) (4)	(-)	30.296.438,19
Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale	(-)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale (di spesa) (4)	(-)	0,00
Spese Titolo 2.04 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	0,00
Fondo pluriennale vincolato di spesa - titolo 2.04 Altri trasferimenti in conto capitale (4)	(+)	0,00
Disavanzo derivante da debito autorizzato e non contratto ripianato con accensione di prestiti (9)	(-)	0,00
Variazioni di attività finanziarie -saldo di competenza (se positivo) C/3) (5)	(+)	0,00
B/1 Risultato di competenza in c/capitale		-1.268.437,12
- Risorse accantonate in c/capitale stanziate nel bilancio dell'esercizio 2025 (14)	(-)	0,00
- Risorse vincolate in conto capitale nel bilancio (15)	(-)	0,00
B/2 Equilibrio di bilancio in c/capitale		-1.268.437,12
- Variazione accantonamenti in c/capitale effettuata in sede di rendiconto (+)/(-) (16)	(-)	0,00
B/3 Equilibrio complessivo in c/capitale		-1.268.437,12

Utilizzo risultato di amministrazione per l'incremento di attività finanziarie (6)	(+)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie iscritto in entrata	(+)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale Iscritto in entrata	(-)	0,00
Entrate titolo 5.00 - Riduzioni attività finanziarie	(+)	9.110.404,64
Spese titolo 3.00 - Incremento attività finanziarie	(-)	9.110.404,64
Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie (di spesa) (4)	(-)	0,00
Entrate Titolo 5.01.01 - Alienazioni di partecipazioni	(-)	0,00
Spese Titolo 3.01.01 - Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale	(+)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per Acquisizioni di partecipazioni e conferimenti di capitale (di spesa) (4)	(-)	0,00
C/1 Variazioni attività finanziaria - saldo di competenza		0,00
- Risorse accantonate - attività finanziarie stanziate nel bilancio dell'esercizio 2025	(-)	0,00
- Risorse vincolate - attività finanziarie nel bilancio	(-)	0,00
C/2 Variazioni attività finanziaria - equilibrio di bilancio		0,00
- Variazione accantonamenti - attività finanziarie effettuata in sede di rendiconto(+)/(-)	(-)	0,00
C/3 Variazioni attività finanziaria - equilibrio complessivo		0,00
D/1 RISULTATO DI COMPETENZA (D/1 = A/1 + B/1)		11.124.827,83
D/2 EQUILIBRIO DI BILANCIO (D/2 = A/2 + B/2)		8.372.029,93
D/3 EQUILIBRIO COMPLESSIVO (D/3 = A/3 + B/3)		7.118.466,06
di cui Disavanzo D/31 da DANC che non peggiora il disavanzo di amm. (10)		0,00
di cui Disavanzo D/31 da DANC che peggiora il disavanzo di amm. (10)		0,00

Saldo corrente ai fini della copertura degli investimenti pluriennali delle Regioni a statuto ordinario

A/1) Risultato di competenza di parte corrente		12.393.264,95
Utilizzo risultato di amministrazione destinato al finanziamento di spese correnti ricorrenti e al rimborso di prestiti al netto del fondo anticipazione di liquidità	(-)	0,00
Entrate non ricorrenti che non hanno dato copertura a impegni	(-)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti iscritto in entrata al netto delle componenti non vincolate derivanti dal riaccertamento ordinario	(-)	0,00
- Risorse accantonate di parte corrente non sanitarie stanziate nel bilancio dell'esercizio 2025 (11)	(-)	0,00
- Variazione accantonamenti di parte corrente non sanitarie effettuata in sede di rendiconto (+)/(-) (12)	(-)	0,00
- Risorse vincolate di parte corrente nel bilancio non sanitarie (13)	(-)	0,00
Entrate titoli 1-2-3 destinate al finanziamento del SSN	(-)	0,00
Spese correnti finanziate da entrate destinate al SSN	(+)	0,00
Equilibrio di parte corrente ai fini della copertura degli investimenti pluriennali		12.393.264,95

**MONITORAGGIO DELLE RISULTANZE DEL SALDO DI FINANZA PUBBLICA AI SENSI DEL COMMA 469
DELL'ARTICOLO 1 DELLA LEGGE 11/12/2016, N. 232 (LEGGE DI BILANCIO 2017)**

CITTA' METROPOLITANE - PROVINCE - COMUNI

	Dati gestionali COMPETENZA (stanz. FPV / acc. e imp.) al 31-12-2025 (a) (1)	Dati gestionali CASSA (risc. e pag.) al 31-12-2025 (b) (1)
AA) Avarzo di amministrazione per investimenti		
A1) Fondo pluriennale vincolato di entrata per spese correnti		
A2) Fondo pluriennale vincolato di entrata in conto capitale al netto della quota finanziata da debito	35.742.660,77	
A3) Fondo pluriennale vincolato di entrata per partite finanziarie		
A4) Fondo pluriennale vincolato di entrata che finanzia gli impegni cancellati definitivamente dopo l'approvazione del rendiconto dell'anno precedente		
A) Fondo pluriennale vincolato di entrata (A1+A2+A3-A4)	35.742.660,77	
B) Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa		
C) Titolo 2 - Trasferimenti correnti validi ai fini dei saldi finanza pubblica		
D) Titolo 3 - Entrate extratributarie	19.316.871,99	10.062.294,76
E) Titolo 4 - Entrate in c/capitale	5.005.257,77	11.373.381,22
F) Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	9.110.404,64	9.157.053,82
G) SPAZI FINANZIARI ACQUISITI (2)		
H1) Titolo 1 - Spese correnti al netto del fondo pluriennale vincolato	6.619.159,35	6.564.802,83
H2) Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	65.061,92	
H) Titolo 1 - Spese correnti valide ai fini dei saldi di finanza pubblica (H=H1+H2)	6.684.221,27	6.564.802,83
I1) Titolo 2 - Spese in c/capitale al netto del fondo pluriennale vincolato	11.959.303,24	15.408.088,12
I2) Fondo pluriennale vincolato in c/capitale al netto delle quote finanziate da debito	30.296.438,19	
I) Titolo 2 - Spese in c/capitale valide ai fini dei saldi di finanza pubblica (I=I1+I2)	42.255.741,43	15.408.088,12
L1) Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziaria al netto del fondo pluriennale vincolato	9.110.404,64	8.684.967,04
L2) Fondo pluriennale vincolato per partite finanziarie		
L) Titolo 3 - Spese per incremento di attività finanziaria (L=L1+L2)	9.110.404,64	8.684.967,04
M) SPAZI FINANZIARI CEDUTI (2)		
N) SALDO DI COMPETENZA TRA ENTRATE E SPESE FINALI (N=A+B+C+D+E+F+G+H+I-L-M) SALDO FINALE DI CASSA (B+C+D+E+F+H+I-L) (3)	11.124.827,83	-65.128,19
O) OBIETTIVO DI SALDO FINALE DI COMPETENZA 2025 (4)		
P) OBIETTIVO DI SALDO FINALE DI COMPETENZA 2025 RIDETERMINATO a seguito del recupero degli spazi finanziari acquisiti nell'anno 2025 e NON utilizzati e Risorse nette da programmare entro il 20 gennaio 2019 (Vedi dettaglio rideterminazione nella Sezione 2)		
Q) DIFFERENZA TRA IL SALDO DI COMPETENZA TRA ENTRATE E SPESE FINALI E OBIETTIVO DI SALDO FINALE DI COMPETENZA RIDETERMINATO (Q=N-P) (5)	11.124.827,83	

La Gestione Dei Residui

La gestione dei residui misura l'andamento e lo smaltimento dei residui relativi agli esercizi precedenti. E' altresì il risultato dell'attività di riaccertamento degli stessi ed il conseguente mantenimento nel rendiconto quali voci di credito o di debito.

L'analisi della gestione dei residui insieme a quella di competenza, consente la determinazione del risultato complessivo della gestione. I residui attivi al 31/12/2025 risultano pari ad € 90.557.551,65 di cui € 46.266.373,69 di parte corrente per la maggior parte determinati dalla morosità per i canoni di locazione e per il mancato recupero dei costi dei servizi anticipati dall'Ente che hanno concorso quasi interamente alla formazione del FCDE accantonato nel risultato di amministrazione in applicazione delle disposizioni di legge, pari ad € 38.187.449,80.

I residui passivi ammontano ad € 23.424.645,18 di cui € 5.649.481,00 di parte capitale al netto della quota del FPV in c/capitale pari ad € 30.296.438,19 che con il riaccertamento ordinario sulla base della normativa di cui al D. Lgs. N. 118/11, sono stati reimputati nell'esercizio successivo secondo i cronoprogrammi degli investimenti determinati dagli uffici tecnici competenti.

e) LE RAGIONI DELLA PERSISTENZA DEI RESIDUI CON ANZIANITÀ SUPERIORE AI CINQUE ANNI E DI MAGGIORE CONSISTENZA, NONCHÉ SULLA FONDATEZZA DEGLI STESSI, COMPRESI I CREDITI DI CUI AL COMMA 4, LETTERA N)

Di seguito la tabella dimostrativa dei residui attivi per anno di formazione con indicazione di quelli con anzianità superiore a 5 anni

TITOLO	2019 E PRECEDENTI	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totale	Variazioni riaccertamento	Residui Definitivi al 31.12.2025
1	595.754,35							595.754,35	-	595.754,35
2				65.000,00				65.000,00	-	65.000,00
3	28.266.476,24	3.376.019,05	1.937.074,44	1.449.321,01	2.582.839,38	3.933.556,31	14.153.528,32	55.698.814,75	(10.093.195,41)	45.605.619,34
4	16.529.224,91		3.859.272,30	4.314.973,82	8.921.120,38	3.402.504,72	10.492.426,96	47.519.523,09	(7.071.602,49)	40.447.920,60
5	1.892.656,27	442.547,92	609.312,63	-	423.594,28	27.609,28	135.850,58	3.531.570,96	(387.378,87)	3.144.192,09
6								239.385,77	-	239.385,77
9	81.747,87	11.619,69	21.678,82		111.035,36	105.983,24	431.401,96	763.466,94	(303.787,44)	459.679,50
TOT	47.365.859,64	3.830.186,66	6.427.338,19	5.829.294,83	12.038.589,40	7.469.653,55	25.452.593,59	108.413.515,86	(17.855.964,21)	90.557.551,65

L'ammontare dei residui più vetusti pari ad € 47.365.859,64 è costituito per la parte corrente (tit. 1,2, 3) soprattutto dall'ammontare dei canoni di locazione degli immobili di Erp (oltre 28 miln di euro) che hanno concorso alla formazione del FCDE, per quasi la totalità accantonata nel risultato di amministrazione. L'altra importate quota afferisce alla parte capitale (tit 4) relativa ai finanziamenti pubblici Regionali, Statali (fondo ex CER) e comunali (oltre 16 miln di euro) da acquisire per la realizzazione o ristrutturazione degli immobili di Erp. Con riferimento ai crediti di maggiore consistenza, riguardanti i canoni di locazione, le ragioni della permanenza dei residui sono riferibili alla mancata maturazione della prescrizione che è stata interrotta dall'Ente, prima del decorso del quinquennio, tramite l'invio di lettere raccomandate a tutti i conduttori morosi (da ultimo con Racc. nn. da 16000100001 a 16000104097 del 07 luglio 2023).

Per quanto riguarda i crediti relativi alle vendite immobiliari, il mantenimento dei residui deriva dalla modalità del riscatto a rate che in base alla normativa di settore può essere attuato con piano rateale di durata estesa fino a 15 anni, garantito da iscrizione ipotecaria a favore dell'Ente.

Di seguito la tabella dimostrativa dei residui passivi per anno di formazione con indicazione di quelli con anzianità superiore a 5 anni

TITOLO	2019 E PRECEDENTI	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totale
1	1.978.578,98	143.948,33	542.208,97	115.410,30	175.984,44	205.697,55	1.006.921,55	4.168.750,12
2	297.204,88	237.976,32	10.275,57	217.628,02	1.092.868,56	416.146,29	40.678.875,25	42.950.974,89
3	10.398.786,66	45.531,92	11.767,20	98.652,73	7.282,87	1.581.253,14	957.243,06	13.100.517,58
4							239.385,77	239.385,77
7	59.737,74	53.508,05	75.114,57	166.934,53	145.727,11	123.034,91	699.876,02	1.323.932,93
TOT	12.734.308,26	480.964,62	639.366,31	598.625,58	1.421.862,98	2.326.131,89	43.582.301,65	61.783.561,29

L'ammontare dei residui più vetusti pari ad € 12.734.308,26 è costituito per la parte corrente (tit. 1) da euro 1.978.578,98 e per la parte in conto capitale (tit 2) da euro 297.204,88.

F) RICORSO AD ANTICIPAZIONE DI TESORERIA - LA GESTIONE DI CASSA

Anche nel corso del 2025, come per i precedenti esercizi finanziari a partire dell'anno 2016, l'Ente non ha avuto la necessità di ricorrere ad anticipazioni di cassa da parte del Tesoriere ed ha fatto fronte a tutti i pagamenti dovuti con la proprie risorse di cassa depositate presso la banca tesoriere. La consistente giacenza di cassa ha invero consentito anche nell'anno 2025 la maturazione di rilevanti interessi attivi, grazie alla disciplinata convenzione di Tesoreria stipulata tra Ente e Banca Tesoriere. Gli interessi attivi maturati nel 2025 sono stati pari ad € 144.246,46 che in aggiunta a quelli maturati nel 2024 e riscossi nel 2025 pari ad € 238.457,32, hanno costituito una importante entrata straordinaria per l'Ente in considerazione del fatto che, escluse le entrate finanziate, le risorse derivano sostanzialmente dalla riscossione dei canoni di locazione pari ad € 7.446.213,04 e dai diritti amministrativi pari ad € 36.670,63.

La verifica dell'entità degli incassi e dei pagamenti e l'analisi sulla capacità di smaltimento dei residui, forniscono interessanti valutazioni sull'andamento complessivo dei flussi assicurando anche il rispetto degli equilibri prospettici.

Fondo di cassa al 1° gennaio				8.925.831,87
Riscossioni	(+)	11.545.130,21	21.385.522,31	32.930.652,52
Pagamenti	(-)	8.509.951,35	24.529.436,09	33.039.387,44
Saldo di cassa al 31 dicembre	(=)			8.817.096,95

Situazione Economico-Patrimoniale

Negli enti in contabilità finanziaria di cui al D.LGS. n. 118/2011 e ss mm e ii il conto economico e lo stato patrimoniale, ancora per l'anno 2025, sono di derivazione finanziaria e sono allegati al rendiconto finanziario con funzione conoscitiva.

Conto Economico

Al 31.12.2025 il conto economico chiude l'esercizio con un utile di euro 1.042.490,84. Dall'analisi emerge che l'utile è da imputare principalmente alla differenza positiva tra le componenti positive e negative della gestione caratteristica, pari ad euro 7.285.067,19.

Tra le Componenti positive della gestione, rilevano i ricavi caratteristici dell'ente relativi ai canoni di locazione, rappresentati dal conto "Proventi derivanti dalla gestione dei beni" pari ad € 16.055.326,32. Il rilevante incremento rispetto al dato 2024 è imputabile all'adeguamento dei canoni al costo di costruzione, come previsto dall'applicazione della legge regionale ed alla inclusione, nel dato 2025, della bollettazione dell'ultimo trimestre 2024 avvenuta nell'esercizio successivo a causa del passaggio al nuovo gestionale inquilinato che ha ritardato le operazioni di emissione bollettini, con ciò determinando canoni di locazione emessi nel 2025 per totali euro

11.665.852. A ciò si aggiungono le variazioni contabili derivanti dal riaccertamento dei residui per € 4.389.474.

La quota annuale dei contributi agli investimenti pari ad euro 3.024.663,91 è lievemente superiore a quella dello scorso anno di € 2.878.482,61.

Nella voce “Altri ricavi e proventi” è presente il mastro “*Altre entrate derivanti dall'attività di controllo e repressione di irregolarità e illeciti delle famiglie*” che accoglie i ricavi da indennità sine titolo per euro 865.476,98 in contrazione rispetto al dato di 1.111.975,13 dell'esercizio precedente.

Nell'ambito delle Componenti negative della gestione, la voce “*Prestazioni di servizi*” comprende tutti i costi per l'acquisto di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa (telefonia, pulizia, energia, formazione, sorveglianza). Al 31.12.2025 il conto è pari ad € 1.408.077,54 in aumento rispetto al dato al 31.12.2024 di € 1.347.862,21.

La spesa per il Personale pari ad € 2.565.324,78 è aumentata di 26.545,17 rispetto al dato 2024.

Il conto Ammortamenti di immobilizzazioni materiali risulta di € 3.682.726,27 (3.488.398,38 nel 2024) e tiene conto dell'incremento delle manutenzioni straordinarie capitalizzate nello stato patrimoniale attivo.

Il conto Svalutazione dei crediti pari ad euro 3.185.494,09 (3.045.184,32 nel 2024) riflette il fabbisogno di copertura relativo ai crediti di parte corrente relativi ai canoni di locazione.

Il conto Accantonamenti per rischi è pari ad euro 320.000,00 in riduzione rispetto al valore 2024 di € 410.000 e riguarda gli accantonamenti al fondo contenzioso.

Il conto Altri accantonamenti di euro 159.794,78 accoglie gli accantonamenti per TFR.

il conto Oneri diversi di gestione di € 2.089.498,35 contengono l'indicazione dell'Iva indetraibile di euro 1.44.025 come da Dichiarazione IVA.

Il risultato dell'area finanziaria è di € 202.617,91, in riduzione rispetto al dato 2024 (€ 257.772,96) sostanzialmente per effetto dei minori interessi attivi sui depositi bancari.

Infine la gestione straordinaria risulta negativa di € -5.818.109,98 in quanto, nonostante le plusvalenze immobiliari aumentino da € 550.950,80 a € 985.698,74, le sopravvenienze nette sono negative per € 6.803.252,54 per effetto delle operazioni contabili da riaccertamento.

Infine il fondo imposte di € 627.084,28 riflette le imposte IRES/IRAP dovute per l'anno 2025.

Stato Patrimoniale Attivo

Il totale dello Stato patrimoniale attivo al 31.12.2025 è pari ad euro 334.962.577,72 in aumento rispetto al saldo del 31.12.2024 che risultava pari ad euro 325.207.091,62. La voce Immobilizzazioni materiali presenta un'alta percentuale di incidenza sullo stato patrimoniale attivo, pari circa all'80%, con un saldo di € 277.773.759,24 in aumento rispetto al 31.12.2024 invece di

euro 259.426.176,35; L'attivo immobilizzato è composto principalmente dalla voce Altre immobilizzazioni materiali e l'aumento rispetto al dato comparativo è dovuto principalmente all'incremento delle voci Fabbricati e Immobilizzazioni in corso ed acconti .

I Crediti dell'attivo circolante al 31.12.2025 pari ad euro 43.280.484,62, sono in diminuzione rispetto al dato 2024 di euro 51.433.474,80. Tale diminuzione è imputabile principalmente al conto Crediti verso amministrazioni pubbliche che presenta un saldo al 31.12.2025 pari ad euro 40.135.488,93 in diminuzione rispetto al 31.12.2024 che presentava un saldo di euro 46.558.290,44, motivato dai minori accertamenti da finanziamenti pubblici autorizzati dalla Regione Capogruppo e dallo Stato per le opere di manutenzione straordinaria sugli immobili di ERP rispetto allo scorso anno.

Altra voce dello stato patrimoniale attivo è costituita dalle Disponibilità liquide, pari ad euro 13.485.325,56, in cui si colloca la cassa del tesoriere pari ad euro 8.817.096,95(in lieve diminuzione rispetto al dato comparativo 2024 pari ad € 8.925.831,87), il saldo del c/c tecnico di euro € 40.495,16 e conti presso la tesoreria statale della Banca d'Italia intestati all'ente per un importo di euro 4.627.283,45.

Stato Patrimoniale Passivo

Tra lo Stato Patrimoniale che chiude a pareggio per euro 334.962.577,72 rilevano: i Debiti di funzionamento al 31.12.2025 pari ad euro 26.622.513,09, in aumento rispetto al dato comparativo 2024 di euro 19.421.910,46, tra i quali emergono: i *Debiti verso altre amministrazioni pubbliche* per € 11.039.714,21 (euro 10.964.258,73 nel 2024); i *Debiti verso fornitori* di euro 7.675.197 (euro 1.181.074,45 nel 2024); i *Debiti Tributarî* pari ad euro 2.390.916,93 (euro 2.161.159,58 nel 2024); gli *Altri Debiti* di euro 5.079.915,72 (euro 4.735.967,70 nel 2024).

Il Fondo rischi e oneri al 31.12.2025 è pari ad euro 15.054.740,12 , implementato in coerenza con l'accantonamento sul conto economico, mentre l'ammontare del Fondo TFR è di € 1.816.114,52, in diminuzione rispetto al 31.12.2024 di euro 1.961.027,84.

I risconti passivi, rappresentativi della quota dei contributi in conto capitale da parte della Regione, da rinviare per competenza agli esercizi successivi sono pari ad €83.091.674,94.

I contributi vengono considerati ricavi anticipati da riscontare in relazione alla durata degli ammortamenti; gli ammortamenti si calcolano sul costo pieno del cespite e sono indirettamente rettificati dalla quota di contributo iscritta tra i ricavi del C.E. alla voce A.5 *Altri ricavi e proventi*. Infine, le voci del patrimonio netto di € 208.129.493,73 pari alla differenza tra le attività e le passività dello Stato patrimoniale, è articolato nelle seguenti poste: *Fondo dotazione; Riserve; Risultato economico di esercizio; Risultati economici di esercizi precedenti; Riserve negative per beni indisponibili*.

Il Patrimonio netto rappresenta, in via fondamentale, l'entità monetaria dei mezzi netti a disposizione dell'ente locale, indistintamente investita, insieme ai mezzi di terzi, nelle attività patrimoniali.

La variazione del patrimonio netto rispetto al 31.12.2024, si concilia con l'utile dell'esercizio di € 1.042.490,84.

g) L'ELENCAZIONE DEI DIRITTI REALI DI GODIMENTO E LA LORO ILLUSTRAZIONE

La legge 22.10.1971 n.865 - "*Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica*" ha modificato il regime dei suoli compresi nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, stabilendo che le aree da concedere agli II.AA.CC.PP., comunque denominati, per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata vanno a far parte del patrimonio indisponibile dei Comuni e assegnate in diritto di superficie novantanovenale. Pertanto, a partire dall'ottobre 1971, l'Ente ha realizzato tutti i suoi interventi di E.R.P. su aree in regime superficiario, per buona parte delle quali è stata formalizzata la convenzione di cui all'art.35 della legge n.865/71, attraverso la quale si sono regolati i rapporti con il Comune concessionario.

Nell'elenco allegato (che costituisce parte integrante alla presente relazione), suddiviso per leggi di finanziamento degli interventi, sono evidenziate le convenzioni già stipulate, per le quali è stato corrisposto il relativo corrispettivo, e le convenzioni ancora da stipulare, per le quali, fatta eccezione per gli interventi ex legge n.865/71, il corrispettivo è ancora da corrispondere; a tal proposito si evidenzia che il costo del diritto di superficie trova copertura nel finanziamento, quindi senza oneri per il bilancio dell'Agenzia.

Si precisa che la mancata sottoscrizione delle convenzioni è dovuto esclusivamente alla non riuscita conclusione della procedura espropriativa o comunque di acquisizione delle aree da parte dei Comuni a causa, soprattutto per gli interventi più datati, delle declaratorie di incostituzionalità che hanno interessato le norme, in più occasioni e nel corso degli anni emanate, sulla determinazione della indennità di esproprio e che, conseguentemente, hanno anche impedito la definizione dei costi a carico dei concessionari di quelle aree. Le aree non convenzionate sono comunque state assegnate dai Comuni con deliberazioni del Consiglio Comunale, con ciò consentendo l'avvio dei programmi costruttivi anche in assenza della formalizzazione del diritto di superficie. Inoltre, c'è da sottolineare che quest'Ente si è sempre adoperato per concludere la sottoscrizione delle convenzioni, attraverso ripetute sollecitazioni e diffide ai Comuni, interessando del problema anche la Prefettura e l'Assessorato Regionale competente; la loro mancata formalizzazione, tra l'altro, non consente il rendiconto finale dei finanziamenti e il reinvestimento delle eventuali economie, nonché impedisce l'alienazione degli alloggi inseriti nei piani di vendita e l'utilizzo dell'80% degli introiti

per lavori di manutenzione sul patrimonio. Si fa presente, infine, che tutte le aree in argomento sono interamente asservite alle costruzioni realizzate, non sono suscettibili di ulteriore edificazione e, pertanto, non producono alcun reddito, neppure potenziale. Oltre alle aree concesse in diritto di superficie, quest’Agenzia non dispone di altri beni con diritto reale di godimento.

h) ; i) ; k); l),

Si richiama quanto indicato in premessa.

j) GLI ESITI DELLA VERIFICA DEI CREDITI E DEBITI RECIPROCI CON I PROPRI ENTI STRUMENTALI E LE SOCIETÀ CONTROLLATE E PARTECIPATE

In qualità di ente strumentale della Regione Puglia, questa Agenzia ha riconciliato le proprie partite debitorie e creditorie con la capogruppo alla data del 31/12/2025, asseverate dall’Organo di Revisione interna con verbale n. 14 del 09/04/2026.

m) L'ELENCO DESCRITTIVO DEI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO CUI IL CONTO SI RIFERISCE, CON L'INDICAZIONE DELLE RISPETTIVE DESTINAZIONI E DEGLI EVENTUALI PROVENTI DA ESSI PRODOTTI.

Il patrimonio immobiliare dell’Ente si compone di totali 9.564 unità immobiliari (escluse pertinenze ed aree fabbricabili) di cui n. 9.090 ad uso abitativo e n. 474 ad uso diverso di abitazione (locali commerciali e uffici).

Di questi, circa 890 sono sfitti perché necessitano di interventi di manutenzione e non producono reddito.

Le altre unità risultano locate, con conseguente produzione di proventi per canoni che nel 2025 hanno comportato un accertamento totale pari ad € 11.665.852.

Il responsabile del Servizio Economico Finanziario

Dott.ssa Serena Caramia

I Dirigenti

Ing. Salvatore Candido

Dott. Francesco Panese

Avv. Sandra Zappatore

Il Direttore Generale

Dott.ssa Daniela Macri

L’AMMINISTRATORE UNICO
(Dott. Cosimo Casilli)