

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

**RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA AL  
RENDICONTO DEL BILANCIO 2018**

**Premessa**

I risultati della gestione finanziaria, economico e patrimoniale sono dimostrati nel rendiconto che comprende il conto del bilancio, il conto economico e lo stato patrimoniale.

Al rendiconto è allegata la relazione sulla gestione che costituisce il documento conclusivo del processo di programmazione iniziato con l'approvazione del Bilancio di Previsione ed evidenzia le attività svolte nel corso dell'esercizio precedente, oltre alle risultanze finanziarie finali.

La relazione al rendiconto della gestione è predisposta secondo le modalità previste dall'art. 11, comma 6, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni, ed ha lo scopo di illustrare la gestione dell'ente, nonché i fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio e contiene ogni eventuale informazione utile ad una migliore comprensione dei dati contabili.

**IL 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 quelli derivanti dalle scritture contabili tenute nel corso dell'esercizio.

**ANALISI DELLA GESTIONE FINANZIARIA**

**Variazioni di bilancio eseguite**

Nel corso dell'esercizio 2018, successivamente all'approvazione definitiva del Bilancio di Previsione sono state apportate al bilancio 2018 due variazioni come previsto dal regolamento di contabilità e in ossequio al D.Lgs. 118/2011:

1. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 38 del 15/06/2018 - Variazione di competenza e di cassa mediante prelevamento dai fondi per spese impreviste e per passività potenziali e contestuale verifica salvaguardia degli equilibri;
2. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 45 del 20/07/2018 - Variazione di bilancio conseguente al Riaccertamento ordinario dei Residui Attivi e Passivi;

3. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 46 del 25/07/2018 - Variazione di bilancio per adeguamento al piano annuale degli investimenti finanziati dalla regione puglia e contestuale verifica salvaguardia degli equilibri;
4. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 47 del 01/08/2018 - Variazione di competenza e di cassa mediante prelevamento dai fondi per spese impreviste e per passività potenziali e contestuale verifica salvaguardia degli equilibri;
5. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 69 del 29/10/2018 - Variazione di bilancio per adeguamento stanziamenti di bilancio per il pagamento delle imposte a carico dell'ente e contestuale verifica salvaguardia degli equilibri;
6. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 76 del 30/11/2018 - Variazione di bilancio per adeguamento stanziamenti di bilancio e contestuale verifica salvaguardia degli equilibri;

### Riaccertamento ordinario Residui

Con provvedimento dell'Amministratore Unico n. 56 del 12/07/2018 si è proceduto al riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi ai sensi del punto 9.1 dell'allegato 4.2 al D.Lgs. 118/2011 procedendo all'eliminazione di quelli cui non corrispondeva al 31.12.2018 una obbligazione giuridica perfezionata o una definitiva inesigibilità e provvedendo ad indicare gli esercizi nei quali l'obbligazione sarebbe divenuta esigibile, nei casi di obbligazione giuridica perfezionata ma non scaduta al 31.12.2018, applicando i criteri individuati nel principio applicato della contabilità finanziaria. A seguito dell'operazione di riaccertamento ordinario dei residui sono state determinate, altresì, le quote di avanzo vincolato secondo le diverse tipologie previste dalla norma di legge. Nel dettaglio si rileva che le quote di avanzo vincolato risultanti dall'operazione di riaccertamento ordinario dei residui, parte competenza e parte residui, risultano le seguenti:

Parte accantonata:	
- Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2018	€. 35.914.403,00
- Fondo Contenzioso	€. 1.500.000,00
- Altri accantonamenti	€. 100.000,00
Parte vincolata:	
- per vincoli derivanti da leggi e da principi contabili	€. 55.338,54
- Vincoli derivanti da trasferimenti	€. 0,00
- Vincoli derivanti da mutui	€. 0,00
- Vincoli formalmente attribuiti dall'Ente	€. 0,00
- Altri vincoli	€. 0,00
Parte destinata agli investimenti:	
- Somme vincolate a investimenti	€. 0,00

In relazione alla composizione dei vincoli a valere sull'avanzo, si rimanda alla situazione finale risultante dopo il riaccertamento ordinario dei residui a cui va sommata la situazione al 1.1.2018 aggiornata con le movimentazioni fatte nel corso del 2018 effettuate ai fini della predisposizione del rendiconto 2018.

### Ricorso ad anticipazione di Tesoreria

Nel corso del 2018 l'Ente non ha fatto ricorso ad anticipazione di Tesoreria nonostante la procedura sia stata attivata con il Tesoriere.

L'Ente non ha avuto necessità, pertanto, di ricorrere ai maggiori spazi di anticipazione concessi dalla normativa in corso d'esercizio né di fare ricorso ad anticipazione a mezzo Cassa DD.PP.

I depositi sul conto di Tesoreria hanno fatto maturare, comunque, interessi attivi annui per € 8.638,56.

### Risultanze Finali Complessive

I risultati della gestione amministrativa dell'esercizio 2018 per competenza e per cassa sono riassunti nei quadri generali delle entrate e delle spese riportati di seguito:

#### QUADRO RIASSUNTIVO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

	GESTIONE		
	RESIDUI	COMPETENZA	TOTALE
Fondo di cassa al 1° gennaio			2.580.337,70
RISCOSSIONI	9.082.796,65	27.073.845,50	36.156.642,15
PAGAMENTI	8.635.405,27	26.620.123,25	35.255.528,52
<b>FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE</b>			3.481.451,33
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			0,00
DIFFERENZA			3.481.451,33
RESIDUI ATTIVI	47.079.535,48	14.029.071,24	61.108.606,72
RESIDUI PASSIVI	13.375.399,97	5.972.394,25	19.347.794,22
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese Correnti			823.146,72
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese in Conto Capitale			7.077.551,23
<b>DIFFERENZA</b>		<b>AVANZO</b>	<b>37.341.565,88</b>

La gestione amministrativa 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. L'anno 2018 registra un Avanzo di Amministrazione pari ad € **37.341.565,88**

Nel rispetto dei nuovi principi contabili l'Avanzo di Amministrazione è così composto:

## Parte Accantonata

La parte accantonata al 31/12/2018 è così distinta:

Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/ 2018	35.914.403,00
Accantonamento residui perenti al 31/12/ 2018	0,00
Fondo anticipazioni liquidità DL 35 del 2013 e successive modifiche e rifinanziamenti	0,00
Fondo perdite società partecipate	0,00
Fondo contenzioso	1.500.000,00
Altri accantonamenti	100.000,00
<b>TOTALE PARTE ACCANTONATA</b>	<b>37.514.403,00</b>

### 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 del rapporto tra incassi (in c/ residui) e l'importo dei residui attivi, all'inizio di ogni anno degli ultimi 5 esercizi conclusi, di ciascuna voce rilevante rispetto alle attività istituzionalmente svolte dall'Ente, ridotta della percentuale pari all'incidenza dei residui attivi complessivamente cancellati sul totale dei residui attivi risultante dal rendiconto 2017. La percentuale pari al complemento a 100 delle medie è stata quindi applicata alla consistenza dei residui attivi delle medesime voci rilevanti, pari ad e 35.914.403,00 come risulta dal prospetto allegato A) che costituisce parte integrante della presente relazione.

### Fondo Passività Potenziali E Spese Rischi Per Contenzioso

La somma accantonata, secondo le modalità previste dal principio applicato alla contabilità finanziaria al punto 5.2 lettera h) per il pagamento di potenziali oneri derivanti da sentenze, con particolare riferimento al contenzioso IMU è pari ad € 1.500.000,00.

## Parte Vincolata

La parte vincolata dell'avanzo di amministrazione è costituita dall'accantonamento per le vendite di immobili effettuate nel 2018 relativa al D.M. 24/02/2015.

La parte vincolata al 31/12/2016 è così distinta:

Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	55.338,54
Vincoli derivanti da trasferimenti	0,00
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	0,00
Altri vincoli da specificare	0,00
<b>TOTALE PARTE VINCOLATA</b>	<b>55.338,54</b>



4

Pertanto, per effetto della scomposizione, il Risultato di Amministrazione in ossequio alle norme giuridiche scontabili presenta un saldo negativo di € - 228.175.66.

Tale disavanzo sarà oggetto di ripiano nell'anno 2019 secondo le disposizioni di Legge.

### Fondo pluriennale vincolato (FPV) nel corso dell'esercizio 2018

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 ai vertici dell'Ente la distanza temporale intercorrente tra l'acquisizione dei finanziamenti e l'effettivo impiego di tali risorse.

La determinazione del FPV per le spese correnti al 31/12/2018 iscritto nel bilancio 2018 con la variazione conseguente al riaccertamento ordinario dei residui è pari ad € 823.146,72, mentre quello relativo alla Spese in Conto Capitale è pari ad € 7.077.551,23.


### **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.

Nel dettaglio, con riferimento alla gestione dei residui, appare opportuno evidenziare che la considerevole quantità dei residui è determinata, per la maggior parte del passivo, dalle quote impegnate negli anni pregressi rivenienti dalla L. 560/93 (€10.019.582,65); dalle somme impegnate per imposte e tasse, attesa l'incertezza applicativa della normativa fiscale sul patrimonio ERP (IMU, TASI), sempre in evoluzione (Macroaggregato 102 € 1.728.394,00), nonché dagli impegni assunti per l'erogazione di servizi relativi all'attività istituzionale dell'ente (spese legali, per manutenzione stabili, ecc.) ivi incluse le competenze professionali legate agli interventi per appalti e non ancora liquidati, a causa dei tempi tecnici necessari all'attività di costruzione degli edifici di ERP che, come noto, si sviluppa nel corso di più esercizi finanziari (Macroaggregato 103 € 416.025,63).

Nella gestione dei residui attivi, occorre segnalare che la posta più rilevante è costituita dalla morosità per i canoni di locazione (€ 31.024.637,12) e per il costo dei servizi anticipati dall'Ente (€ 2.992.208,01) i cui dati, anche dopo le cospicue cancellazioni sulla base della normativa di cui al D. Lgs. N. 118/11, risultano ancora rilevanti ed hanno concorso alla formazione del FCDE quasi interamente accantonato nel risultato di amministrazione in applicazione delle nuove disposizioni di legge (che in considerazione anche dei residui formati nell'anno di competenza ammonta ad € 35.914.403,00).



## La Gestione Di Cassa

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.

### Il Risultato Della Gestione Di Cassa

	Gestione di Cassa		
	Residui	Competenza	Totale
Fondo di cassa al 1° gennaio			2.580.337,70
RISCOSSIONI	9.082.796,65	27.073.845,50	36.156.642,15
PAGAMENTI	8.635.405,27	26.620.123,25	35.255.528,52
Fondo di Cassa al 31 Dicembre			3.481.451,33

Questa gestione ha perseguito l'obiettivo di eliminare il ricorso all'anticipazione di cassa, ponendo in atto tutte le possibili strategie per ridurre le spese, da un lato, e aumentare le entrate, dall'altro.

Nel corso della gestione 2018, come già detto, non si è reso necessario utilizzare anticipazioni di cassa per cui la relativa posta (TIT. V spese) non ha avuto alcuna movimentazione.



Si è proseguito nell'attività di riscossione delle entrate per servizi, affiancata a quella degli sfratti per morosità, finalizzata alla riallocazione degli immobili.

Sebbene notevoli sono state le difficoltà incontrate nella fase di esecuzione, è stato dato corso agli interventi anche al fine di creare una maggiore sinergia con gli altri attori istituzionali interessati.

Tuttavia, la situazione di cassa risente ancora dell'alta percentuale di utenza in situazioni di povertà che rappresenta un dato fisiologico dell'inquinato di ERP, con immediati effetti nella situazione di bilancio che richiede una maggiore attenzione da parte del legislatore, anche in termini di controlli sui redditi dichiarati da parte degli Organi preposti.

L'attività svolta dagli enti regionali in Puglia, definiti "enti pubblici non economici", è infatti un'attività *assistenziale*, in quanto il fine pubblico perseguito non è il lucro, non essendovi corrispondenza con i costi del servizio offerto, che per espressa disposizione normativa, l'Ente deve locare ai soggetti più deboli secondo graduatorie pubbliche ed a prezzi irrisori, sempre definiti dalla legge e rapportati al reddito degli inquilini. Manca, pertanto, totalmente la capacità negoziale del proprietario del bene "casa popolare".

E' necessario, tuttavia, segnalare che la vetustà degli immobili ERP unita all'incertezza di una imposizione tributaria che non sempre riconosce chiaramente i fini



sociali dell'Ente, costituiscono la principale alea del mantenimento dell'equilibrio finanziario nel tempo, in assenza di manovre legislative correttive in tal senso.

Purtroppo si è costretti ad evidenziare, ancora una volta, che nonostante la recente modifica legislativa regionale, il settore in cui opera l'Ente Arca Sud Salento soffre dell'assenza di una generale riforma che potrebbe incidere in maniera assai significativa nella gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

### 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 in una dei residui con risultati parziali che concorrono alla determinazione di quello totale.

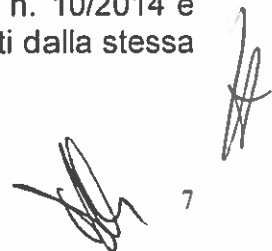
Un' attenta gestione da luogo ad un risultato di pareggio, o positivo, in grado di dimostrare la capacità dell'Ente di conseguire un adeguato flusso di risorse tale da assicurare la copertura finanziaria degli impegni di spesa assunti ed evidenzia una equilibrata e corretta gestione.

Risultato Della Gestione Di Competenza	
Riscossioni	27.073.845,50
Pagamenti	26.620.123,25
<b>Differenza</b>	<b>453.722,25</b>
Residui Attivi da Competenza	14.029.071,24
Residui Passivi da Competenza	5.972.394,25
<b>Differenza</b>	<b>8.056.676,99</b>
<b>Avanzo di Competenza</b>	<b>8.510.399,24</b>

Tra le Entrate correnti sono di particolare rilievo:

- **CORRISPETTIVI TECNICI PER INTERVENTI EDILIZI:** € 1.423.979,45 Si riferiscono a rimborsi tecnico-amministrativi che sono stati percepiti nel corso dell'esercizio, per programmi di attività costruttiva e di manutenzione straordinaria per cui è prevista l'attuazione in base a localizzazioni disposte con delibere regionali. Detti rimborsi sono stati calcolati nella misura prevista dalla normativa regionale e statale. Per la maggior parte derivano dagli interventi da realizzarsi con l'impiego dei fondi provenienti da leggi di finanziamento regionale.

- **CANONI DI LOCAZIONE:** € 8.355.577,06. I canoni di locazione sono stati determinati per tutto il patrimonio E.R.P. dell'Agenzia, applicando la nuova Legge Regionale n. 10/2014 e successive modifiche e integrazioni e tenendo conto degli abbattimenti previsti dalla stessa normativa, in base a condizioni soggettive degli assegnatari.



## ENTRATE ALIENAZIONI E TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE

- ALIENAZIONE STABILI IN LOCAZIONE: La stipula di contratti di cessione per un importo complessivo di € 921.775,29, è riferita alle cessioni alloggi previste in base alla normativa di cui alla Legge 560/93 ed al D.M 24/02/2015.

- TRASFERIMENTI DALLA REGIONE: Entrate nell'esercizio per € 17.723.997,96, finanziate dall'ex CER, dalla Regione e dai Comuni per costruzione e recupero alloggi ai sensi della normativa vigente in materia;

Tra le Spese correnti emergono

- AMMINISTRATORI E SINDACI: € 196.298,26.

- PRESTAZIONI DI LAVORO E RELATIVI CONTRIBUTI: € 2.788.794,05. La Spesa per il Personale dipendente in servizio al 31/12/2018 rispetta i vincoli disposti dalle norme vigenti con riferimento a tali enti strumentali della Regione. La consistenza del personale dipendente è la seguente:

Dirigenti	n. 3;	Categoria D	n. 17;	
Categoria C	n. 20;	Categoria B	n. 9; Categoria A	n. 1.

Fra le altre spese correnti rilevano il macroaggregato 103 - acquisto di beni e servizi - per totali € 1.523.206,85 (al netto della spesa per Amministratore e Sindaci);

Di difficile contenimento i costi relativi ai Condomini ed alle Autogestioni amministrate autonomamente nel rispetto delle norme regionali. La spesa per l'anno 2018 si è assestata a totali € 147.084,69 (cap. 10502/5 , dal 10503/1-19-100-120).

A ciò si aggiunga che l'ente già destina annualmente una parte rilevante delle entrate proprie per la costituzione del c.d. Fondo Sociale, ex art. 36 L. n. 54/84 e ss. mm. e ii. (ulteriori € 94.225,18 sul cap. 10501/101 accantonati per l'anno 2018) allo scopo di fronteggiare le situazioni di povertà di estrema urgenza, cui dovrebbero partecipare anche altri attori (Comuni e Regione) attesa la difficile ed anomala situazione di morosità degli inquilini nei confronti di AQP ed altri fornitori di servizi al autogestioni creatasi nella provincia di Lecce, anche in rapporto agli altri Enti regionali.

L'Ente Inoltre sovente è trascinato in contenziosi per opposizioni ai decreti ingiuntivi e alle azioni di pignoramento sui i propri c/c da parte di Condomini ed Autogestioni, molti dei quali ancora pendenti, che fronteggia mediante l'Avvocatura interna, istituita allo scopo di ridurre, per quanto possibile, le spese per incarichi legali esterni affidati nelle passate gestioni.

Tra le Spese in conto capitale emergono gli interventi costruttivi e manutentivi finanziati con fondi regionali, con le vendite ex legge n. 560/93 e con fondi di bilancio.

L'importo complessivo della spesa nell'anno 2018 è stato pari ad di € 14.524.046,15, dei quali € 11.352.181,53 finanziati da Regione ed altri Enti pubblici e la rimanente parte, €3.171.864,62 finanziati con fondi propri tra interventi manutentivi diretti e rimborsi a





Condomini ed Autogestioni per manutenzioni straordinarie. Le spese per la manutenzione degli immobili assorbono una cospicua fetta delle entrate, tuttavia non sempre sono in grado di fronteggiare le numerose richieste di intervento da parte degli utenti a causa dell'ingente e datato patrimonio. La carenza di interventi di manutenzione ordinaria da parte degli inquilini sugli immobili locati, generano alla lunga necessità di manutenzione straordinaria che, nonostante l'intercettazione di risorse pubbliche da parte degli enti finanziatori dell'ERP (Stato, Regione), finisce col gravare in maniera cospicua sul bilancio di questo Ente, soprattutto per la necessaria e non rinviabile messa in sicurezza degli stabili.

A tale scopo soccorre l'attivazione dell'appalto integrato per la manutenzione su tutti gli immobili che, grazie al servizio di Call-Center, ha lo scopo di coniugare l'esigenza del contenimento della spesa, con un controllo più pressante da parte dell'Ufficio Tecnico sullo stato manutentivo degli immobili e con quello del miglioramento dei servizi resi all'utenza.

### **Obiettivi Di Finanza Pubblica**

Per l'anno il 2018 l'Ente è in **equilibrio finanziario** avendo rispettato gli obiettivi del patto di finanza pubblica stabiliti per il 2018 dall'art. 1 commi 709 e seguenti della Legge 208/2015, registrando i seguenti risultati sia sotto il profilo della competenza che quello della cassa (facoltativo) di cui all'allegato prospetto (ALL. B)

### **IL CONTO ECONOMICO**

La gestione Economica dell'esercizio, che alla data del 31.12.2018 presenta un utile di euro 1.148.907,18 viene qui di seguito sommariamente evidenziata rinviando ad una più dettagliata analisi del Conto Economico, che fa parte integrante del presente elaborato.

L'attenzione va sui ricavi della gestione dei beni dell'Ente pari ad €. 8.355.577,06, componenti positivi della gestione che l'Amministrazione intende incrementare al fine del mantenimento degli equilibri di bilancio.

Fra i componenti negativi della gestione rileva la voce Prestazioni di servizi per €.1.622.660,88 che comprende la spesa per manutenzione ordinaria coperta con le entrate proprie.

Nonostante i notevoli sforzi finalizzati alla partecipazione alle numerosissime assemblee condominiali ed ai controlli sui bilanci delle autogestioni dei servizi, l'Ente non sempre riesce a contenere le ingenti spese derivanti soprattutto dalla discussa norma sull'anticipazione delle quote degli inquilini morosi, secondo cui l'Ente sarebbe tenuto comunque a corrispondere agli Amministratori e Responsabili di autogestioni il costo dei servizi non pagati dagli inquilini inadempienti. Tale normativa, a garanzia delle fasce più deboli della popolazione, non aiuta economicamente l'Ente e l'attivazione del recupero coattivo con Agenzia Entrate Riscossione, nell'anno 2018 si attesta ad appena il 5% di quello iscritto a ruolo nel medesimo anno, stante la sostanziale impossidenza dei debitori.

Nel conto economico, si è provveduto in applicazione dei principi di cui al D.Lgs. n. 118/11 e ss. ii. e mm all'accantonamento al Fondo Crediti dubbia Esigibilità, che è stato



incrementato per l'anno 2018, di ulteriori € 2.649.417,10; all'accantonamento annuo al TFR pari ad € 203.395,32 e al Fondo Ammortamento Immobili per € 3.298.183,88.

La Spesa del Personale dipendente in servizio al 31/12/18, infine, si compone di € 2.500.264,35 oltre alla quota anno 2018 del TFR come sopra indicato.

## STATO PATRIMONIALE

Le risultanze dello stato patrimoniale riclassificato registrano un totale a pareggio pari ad € 268.653.664,30.

Tra le voci più significative rileva nell'attivo il valore delle immobilizzazioni materiali pari ad € 232.958.582,01 di cui € 223.367.801,34 per Fabbricati ed € 9.590.780,67 per immobilizzazioni in corso di costruzione. Le differenze sostanziali che si evidenziano rispetto allo scorso anno sono dovute all'allineamento delle registrazioni contabili ai principi di contabilità economico patrimoniale introdotti dal D.Lgs. 118, che, facendo scaturire le registrazioni economico patrimoniali da quelle finanziarie, ha modificato ed indirizzato notevolmente la composizione degli risultati finali di Stato Patrimoniale e Conto Economico.

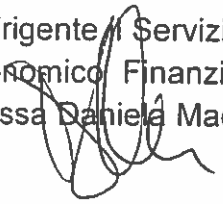
Nel passivo il patrimonio netto è pari ad € 205.175.682,74, mentre il totale dei fondi rischi ed oneri è pari ad € 11.900.000,00, mentre il Fondo accantonamento per il T.F.R. dei dipendenti dell'ente al netto delle liquidazioni erogate e della quota accantonata per il 2018 ammonta ad € 2.652.316,51.

Dal 2018 il valore del patrimonio dell'ente è stato incrementato anche con le manutenzioni straordinarie eseguite sulle parti comuni dei condomini e delle autogestioni. La carenza di interventi di manutenzione ordinaria da parte degli inquilini sugli immobili locati, generano alla lunga necessità di manutenzione straordinaria che, a causa delle ridotte risorse pubbliche e/o dei ritardi nell'erogazione dei fondi da parte degli enti finanziatori dell'ERP (Stato, Regione), finisce col gravare sul bilancio di questo Ente, anche per la necessaria e non rinviabile messa in sicurezza degli stabili. Sul punto, invero, si torna ad evidenziare, come già rappresentato nelle precedenti relazioni, che l'importante patrimonio dell'Ente è assai vetusto ed abbisogna di interventi consistenti di manutenzione straordinaria, i cui finanziamenti sono insufficienti e, pertanto, l'Ente è costretto a far ricorso ai fondi propri di Bilancio, stante le tante richieste di manutenzione che vengono dall'utenza e dalle loro Organizzazioni Sindacali. E' ovvio che tali oneri condizionano la gestione, sebbene l'Ente abbia separato in maniera netta le spese per la manutenzione ordinaria a proprio carico (parti comuni degli edifici, edifici sfitti per cause non dipendenti dall'Ente e messa in sicurezza degli immobili) da quelle per la manutenzione straordinaria, mediante un appalto integrato per la manutenzione su tutti gli immobili che, grazie al servizio di Call-Center, ha lo scopo di coniugare l'esigenza del contenimento della spesa, con un controllo più pressante da parte dell'Ufficio Tecnico sullo stato manutentivo degli immobili e con quello del miglioramento dei servizi resi all'utenza.

L'introduzione delle nuove norme contabili ha, altresì comportato, nel corso del 2018, una rivisitazione ed un puntuale controllo dell'inventario dei beni immobili, essenzialmente ai fini della loro valorizzazione, anche alla luce di un processo di omogeneizzazione dei valori di calcolo da parte di tutte le Arca, nelle more delle adottande direttive regionali.

Il risultato finale di questa operazione potrà essere riscontrato nello stato patrimoniale dell'Ente alla sua conclusione; pertanto i dati patrimoniali attualmente riportati derivano dalle operazioni in finanziaria eseguite durante l'esercizio 2018.

Il Dirigente Il Servizio  
Economico Finanziario  
(Dr.ssa Daniela Macri)



Il Direttore Generale  
(Avv. Sandra Zappatore)

