



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

RELAZIONE TECNICA AL RENDICONTO DEL BILANCIO 2020

Premessa

La presente relazione al Rendiconto della gestione 2020, redatta secondo le modalità previste dall'art. 11, comma 6, del D.Lgs. n. 118/2011 e successive modificazioni, è un documento illustrativo della gestione dell'ente, nonché dei fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio; contiene ogni eventuale informazione utile ad una migliore comprensione dei dati contabili ed illustra le principali attività svolte nel corso del 2020 ed i loro riflessi in termini finanziari, economici e patrimoniali.

I risultati della gestione finanziaria, economico e patrimoniale sono dimostrati nell'allegato Rendiconto che comprende il Conto del Bilancio finanziario, nonché il Conto Economico e lo Stato Patrimoniale questi ultimi redatti ai fini conoscitivi e fiscali.

Al rendiconto sono allegati la relazione tecnica di natura finanziaria ed economico – patrimoniale sui dati del Rendiconto e la relazione annuale 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.

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 2020, successivamente all'approvazione del Bilancio di Previsione sono state apportate al bilancio 2019-21, come previsto dal regolamento di contabilità e in ossequio al D.Lgs. 118/2011, le variazioni di seguito elencate:

1. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 77 del 29/09/2020 Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi anno 2018. reimputazione residui attivi e passivi all'esercizio finanziario 2019 e conseguenti variazioni;
2. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 78 del 29/09/2020 - Variazione n. 1 al Bilancio di Previsione 2020/22 di competenza e di cassa e contestuale verifica salvaguardia equilibri;

3. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 106 del 30/11/2020 - Variazione n. 2 al Bilancio di Previsione 2019/2021 di competenza e di cassa e contestuale verifica salvaguardia equilibri;

Si richiama altresì il Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 115 del 12/10/2021 - Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi anno 2020, con il quale è stata operata la reimputazione dei residui attivi e passivi proveniente dall'anno 2020 al nuovo esercizio finanziario 2021 e conseguenti variazioni al bilancio di previsione 2020-2023 e 2021-2023

Riaccertamento ordinario Residui

Con il citato provvedimento dell'Amministratore Unico n. 115 del 12/10/2021 si è proceduto, dunque, al riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi ai sensi del punto 9.1 dell'allegato 4.2 al D.Lgs. 118/2011 operando, secondo le indicazioni attestata dai dirigenti responsabili delle spese e correlate entrate, l'eliminazione di quei residui passivi cui non corrispondeva al 31.12.2020 una obbligazione giuridica perfezionata, e di quelli attivi dichiarati inesigibili, provvedendo ad calcolare altresì la quota del Fondo pluriennale vincolato, nei casi di obbligazione giuridica perfezionata ma non scaduta al 31.12.2020, in attuazione dei criteri individuati nel principio applicato della contabilità finanziaria dal D. Lgs. N. 118/11 e ss.mm.e ii. 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	€.	33.765.888,45
- Fondo Contenzioso	€.	730.000,00
- Altri accantonamenti	€.	441.487,70

Parte vincolata:

- per vincoli derivanti da leggi e da principi contabili	€.	0,00
- 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	€.	1.225.226,23
----------------------------------	----	--------------

In relazione alla composizione dei vincoli a valere sull'avanzo, si rimanda alla situazione finale risultante dopo il riaccertamento ordinario dei residui integrata con la situazione al 01.01.2020 relativa alle operazioni eseguite nel corso del 2020 ai fini della predisposizione del rendiconto 2020.

Ricorso ad anticipazione di Tesoreria

Nel corso del 2020 l'Ente non ha fatto ricorso ad anticipazione di cassa presso il Tesoriere, sebbene l'autorizzazione all'eventuale ricorso debba essere comunque attivata..

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.

Risultanze Finali Complessive

I risultati della gestione amministrativa dell'esercizio 2020 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			3.672.293,14
RISCOSSIONI	4.445.423,67	15.901.967,73	20.347.391,40
PAGAMENTI	4.643.971,80	15.842.596,01	20.486.567,81
FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE			3.533.116,73
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			0,00
DIFFERENZA			3.533.116,73
RESIDUI ATTIVI	58.148.656,36	6.078.414,11	64.227.070,47
RESIDUI PASSIVI	15.056.582,40	4.272.716,08	19.329.298,48
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese Correnti			367.845,77
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese in Conto Capitale			11.865.041,44
DIFFERENZA		AVANZO	36.198.001,51

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 2020 registra un Avanzo di Amministrazione pari ad **€ 36.198.001,51**

Nel rispetto dei nuovi principi contabili l'Avanzo di Amministrazione deve essere così scomposto:

Parte Accantonata

La parte **accantonata** al 31/12/2019 è così distinta:

Fondo crediti di dubbia esigibilità	33.765.888,45
Accantonamento residui perenti	0,00
Fondo anticipazioni liquidità DL 35 del 2013 e successive modifiche e rifinanziamenti	0,00
Fondo perdite società partecipate	0,00
Fondo contenzioso	730.000,00
Altri accantonamenti	441.487,70
TOTALE PARTE ACCANTONATA	34.937.376,18

Parte vincolata

Parte destinata agli investimenti	1.225.226,23
--	---------------------

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, di ciascuna voce rilevante rispetto alle 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 € 33.765.888,45 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 indicazioni dell'Ufficio legale dell'Ente e con le modalità previste dal principio applicato alla contabilità finanziaria al punto 5.2 lettera h), per il pagamento di potenziali oneri derivanti da sentenze, fa riferimento al contenzioso tributario (IMU-TASI) per un ammontare totale di € 200.000 e per € 530.000,00 ad altro contenzioso pendente presso lo stesso Ufficio legale dell'Ente.

Parte destinata agli investimenti

La parte destinata agli investimenti dell'avanzo di amministrazione è costituita dall'accantonamento per le vendite di immobili effettuate con riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 24/02/2015 ed alla L. 560/93.

Risultato di Amministrazione

Per effetto della scomposizione in ossequio alle norme giuriscontabili, il Risultato di Amministrazione presenta un saldo positivo di **€ 35.399,10**.

Fondo pluriennale vincolato (FPV) nel corso dell'esercizio 2020

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.

La determinazione del FPV per le spese correnti al 31/12/2020 iscritto nel bilancio 2020 con la variazione conseguente al riaccertamento ordinario dei residui è pari ad € 367.845,77, mentre quello relativo alla Spese in Conto Capitale è pari ad € 11.865.041,44.

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			3.672.293,14
RISCOSSIONI	4.445.423,67	15.901.967,73	20.347.391,40
PAGAMENTI	4.643.971,80	15.842.596,01	20.486.567,81
Fondo di Cassa al 31 Dicembre			3.533.116,73

Questa gestione finanziaria ha perseguito l'obiettivo di eliminare il ricorso all'anticipazione di cassa, ponendo in atto tutte le possibili strategie per una maggiore razionalizzazione delle spese anche di fronte alla difficoltà di generare maggiori entrate, attesa la difficile situazione congiunturale legata alla emergenza pandemica del covid-19.

Nel corso della gestione 2020, 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. La gestione di competenza si è chiusa pertanto in equilibrio con un fondo cassa presso il Tesoriere pari ad € 3.533.116,73.

Tuttavia, la situazione finanziaria dell'Ente risente sempre dell'alta percentuale di utenza in situazioni di bisogno e 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 tra le entrate e tale titolo ed i costi del servizio offerto.

Per espressa disposizione normativa, infatti, l'Ente deve locare gli alloggi ai soggetti più deboli secondo graduatorie pubbliche ed a prezzi calmierati, come definiti dalla legge in rapporto al reddito degli inquilini.

E' necessario, tuttavia, segnalare che la vetustà degli immobili ERP, nonostante gli importanti interventi di manutenzione grazie ai finanziamenti pubblici che l'ufficio tecnico è in grado di reperire, unita all'incertezza di una imposizione tributaria che non sempre riconosce

chiaramente i fini sociali dell'Ente, costituiscono la principale alea della gestione finanziaria e degli equilibri nel tempo, in assenza di manovre legislative correttive in tal senso.

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 genera un risultato di 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.

Risultato Della Gestione Di Competenza	
Riscossioni	15.901.967,73
Pagamenti	15.842.596,01
Differenza	59.371,72
Residui Attivi da Competenza	6.078.414,11
Residui Passivi da Competenza	4.272.716,08
Differenza	1.805.698,03
Avanzo di Competenza	1.865.069,75

Tra le ENTRATE CORRENTI sono di particolare rilievo:

- CORRISPETTIVI TECNICI PER INTERVENTI EDILIZI: € 338.024,05 si riferiscono a rimborsi tecnico-amministrativi che sono stati erogati nel corso dell'esercizio, per programmi di attività costruttiva e di manutenzione straordinaria - la cui attuazione è prevista 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: nell'esercizio 2020 sono stati accertati € 6.898.900,39 per canoni e € 1.248.645,69 per altri ricavi (indennità sine titulo) . Le riscossioni in conto competenza sono pari a € 4.868.420,66, (di cui € 4.451.084,94 per canoni ed € 417.335,72 per indennità sine titulo) con una percentuale di riscossione dei canoni pari al **64,52 %**. La percentuale di incasso sul totale accertato pari al 59,73 risente in parte della morosità dell'inquilinato, ma soprattutto di quella occupante abusivamente gli alloggi di ERP.

La riscossione in conto residui anno 2020 pari a € 2.254.625,73 è pressochè in linea con il dato 2019 ed è determinata anche dall'effetto combinato della posticipata rendicontazione degli introiti dell'esercizio di competenza per assenza di interfaccia tra il programma di contabilità ed il programma dell'inquilinato che rendicontra gli incassi dell'utenza, da una parte, e dell'introduzione del nuovo metodo di registrazione contabile del Siope plus da parte della Ragioneria Generale dello Stato, dall'altra.

Nell'ottica di condivisione di dati e processi per lo sviluppo di un ambiente omogeneo ed integrato di gestione di tutte le informazioni, sia di carattere amministrativo e contabile, sia di carattere gestionale e strategico per una più efficiente erogazione dei servizi sia all' interno dell'Ente che verso la propria utenza esterna, l'Ente ha avviato un'interlocuzione con i principali attori del sistema proprio allo scopo di addivenire alla realizzazione di un progetto globale da adattarsi alle peculiari caratteristiche dell'Ente che garantisca non solo l'incontro delle esigenze attuali con un sistema efficiente ed ottimizzato, ma soprattutto la definizione di una piattaforma generalizzata che anche in futuro assicuri evoluzioni ed integrazioni senza costringere ad onerosi cambiamenti di quanto già esistente e oramai consolidato nell'ambito del progetto stesso.

L'informatizzazione integrata diviene infatti principale strumento per l'implementazione degli obiettivi di efficienza, efficacia, economicità, trasparenza, semplificazione e cooperazione non a caso promossi anche dal Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD).

ENTRATE DA ALIENAZIONI E TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE

- ALIENAZIONE STABILI IN LOCAZIONE: l'importo complessivo di € 670.215,56, è riferito alle cessioni degli alloggi di ERP previste in base alla normativa di cui alla Legge n. 560/93 ed al D.M 24/02/2015.

- TRASFERIMENTI DALLA REGIONE: Entrate nell'esercizio, al netto del rinvio per effetto del FPV, per € 2.987.320,80, corrispondono ai finanziamenti statali ('ex CER), della Regione e dei Comuni per la costruzione ed il recupero degli alloggi di ERP ai sensi della normativa vigente in materia;

Tra le SPESE CORRENTI emergono:

- AMMINISTRATORI E SINDACI: € 187.678,07 Costituiscono le indennità come disciplinate dalle disposizioni Regionali erogate agli Organi dell'Ente, Amministratore Unico e Collegio dei Sindaci; comprende anche il compenso dei componenti l'Organismo Interno di Valutazione.

- PRESTAZIONI DI LAVORO E RELATIVI CONTRIBUTI: € 2.657.471,95 al lordo degli incentivi al personale per funzioni tecniche e legali erogate nell' anno e pari ad € 163.795,85. La spesa per il personale dipendente in servizio al 31/12/2020 rispetta i vincoli disposti dalle norme vigenti con riferimento a tali enti strumentali della Regione.

Fra le altre spese correnti rilevano il macroaggregato 103, ACQUISTO DI BENI E SERVIZI PER L'ATTIVITÀ ISTITUZIONALE, per totali € 1.239.119,42 (al netto della spesa finanziata da FPV), che tra le altre comprendono i costi per il servizio di stampa e trasmissione cartacea all'utenza degli avvisi per il pagamento del canone mensile e degli accessori (54.732,00), le spese per quote condominiali di alloggi non assegnati (€ 156.691,74), le spese legali (€ 115.902,83), spese per la gestione del conto di tesoreria (€ 12.200,00) e del conto postale (€ 22.300,06), spese per la sicurezza degli uffici e del personale (€ 40.445,70).

Di difficile contenimento, poi, l'anticipazione per conto degli inquilini morosi dei costi relativi alle gestioni Condominiali miste e alle Autogestioni amministrare autonomamente nel rispetto delle norme regionali. La spesa per l'anno 2020 è stata pari ad € 157.296,44 a totale carico delle risorse proprie di bilancio.

Allo scopo di fronteggiare le situazioni di povertà di estrema urgenza, anche causate dalla pandemia, la Regione Puglia a fine anno 2020 ha poi concesso all'Ente un contributo straordinario pari ad € 521.700,00 per l' emergenza sanitaria covid-19 a valere sull'anno 2021, secondo le indicazioni ed i criteri forniti dalla stessa Regione.

Di rilievo anche la spesa per imposte e tasse pari ad € 1.365.828,88, che comprende l'imposta di bollo, l'IVA, l'imposta di registro per locazioni e sentenze, le imposte per l'accatastamento degli immobili di ERP, le imposte sui redditi (IRES ed IRAP) e non ultima l'imposta sul patrimonio IMU con una incidenza di € 529.709,37, nonostante permangano forti dubbi sull'applicazione di tali normativa fiscali sul patrimonio di ERP.

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 2020, al netto di quella finanziata da FPV, è stato pari ad € 5.621.418,92, dei quali € 3.583.042,56 finanziati da Regione ed altri Enti pubblici e la rimanente parte, € 2.038.376,36 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, a fronte di numerose richieste di intervento da parte degli utenti. La carenza di interventi di manutenzione ordinaria da parte degli inquilini sugli immobili locati, generano alla lunga necessità di manutenzione straordinaria che, nonostante l'ausilio di risorse pubbliche da parte degli enti finanziatori dell'ERP (Stato, Regione), grava anche in maniera cospicua sul bilancio di questo Ente, soprattutto per la necessaria e non rinviabile messa in sicurezza degli stabili.

A tale scopo si è proceduto nel corso dell'anno 2020 al ricorso delle procedure concorsuali per il rinnovo dell'appalto integrato per la manutenzione su tutti gli immobili che, grazie al servizio di Call-Center, ha lo scopo di coniugare l'esigenza della razionalizzazione della spesa, con un controllo più puntuale dello stato manutentivo degli immobili e con il miglioramento dei servizi resi all'utenza.

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 degli attivi, dalla morosità per i canoni di locazione (€ 34.625.531,75) e per il costo dei servizi anticipati dall'Ente (€ 1.174.366,03) i cui dati, anche dopo il riaccertamento ordinario 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 disposizioni di legge per totali € 33.765.888,45).

Nel passivo, la posta più rilevante è costituita dalle quote impegnate negli anni passati dal 1998 e fino al 2012 per l'accantonamento e la rilocalizzazione delle vendite degli alloggi ai sensi della L. 560/93 (€11.052.065,30). Viceversa le quote successive all'anno 2012 risultano totalmente contabilizzate e la quota anno 2020 impegnata, pari ad € 405.834,69, sarà oggetto di accantonamento nel 2021, come stabilito dalla norma statale.

Obiettivi Di Finanza Pubblica

Per l'anno il 2020 l'Ente è in equilibrio finanziario avendo rispettato gli obiettivi del patto di finanza pubblica stabiliti per dall'art. 1 commi 709 e seguenti della Legge 208/2015, registrando positivi risultati sotto il profilo della competenza. Quanto alla cassa (facoltativa) è stato registrato un leggero decremento che ha risentito degli effetti della difficile situazione congiunturale legata alla emergenza pandemica del covid-19 (ALL. B).

IL CONTO ECONOMICO

Al 31.12.2020 l'Ente chiude l'esercizio con un *Utile* pari ad euro 429.810,97, registrando un decremento del 48% rispetto al risultato d'esercizio del 31.12.2019, che attestava un *Utile* pari ad euro 832.100,85.

Tabella: Risultato di periodo

Dall'analisi di bilancio emerge che la diminuzione dell'utile di periodo è da imputare principalmente:

- alla contrazione delle *Componenti positive della gestione* che registrano uno scostamento negativo di euro 531.770,43 rispetto al 31.12.2019;
- all'incidenza dei *Proventi e Oneri straordinari*, pari al 31.12.2020 al saldo negativo di euro 172.047,23, in calo rispetto all'anno precedente di euro 524.800,08.

Tabella: Recap Conto economico

VOCI DI CE	2020	2019	Delta	Delta %
TOTALE COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE (A)	11.895.243,23	12.427.013,66	-531.770,43	-4%
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE (B)	10.997.448,10	11.625.537,89	-628.089,79	-5%
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	-18.337,03	-5.547,10	-12.789,93	231%
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)	-172.047,23	352.752,85	-524.800,08	-149%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	707.410,87	1.148.681,52	-441.270,65	-38%
Imposte (*)	277.599,90	<u>316.580,67</u>	-38.980,77	-12%
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	429.810,97	832.100,85	-402.289,88	-48%

Più in particolare, nell'ambito dei *Componenti positivi della gestione*:

- i ricavi caratteristici dell'ente relativi ai canoni di locazione, rappresentati dal conto *Proventi derivanti dalla gestione dei beni* sono pari a 6.898.900,39 . Tale voce registra una flessione di euro 1.305.617,22 rispetto al comparativo 2019 (-16%);

Tale decremento è ascrivibile principalmente alla riclassificazione delle occupazioni *sine titolo* tra gli *Altri ricavi e proventi* nel conto denominato *Altre entrate derivanti dall'attività di controllo e repressione di irregolarità e illeciti delle famiglie n.a.c.* .

Per tale ragione, il conto *Altri Ricavi e Proventi*, che accoglie proventi di attività accessorie, al 31.12.2020 pari ad euro 2.112.947,70 si incrementa rispetto al 31.12.2019 per euro 1.203.860,76.

- La quota annuale dei contributi agli investimenti pari al 31.12.2020 ad euro 2.726.659,82 si riduce rispetto al dato comparativo 2019 di euro 424.445,00 (-13%)

I *Componenti negativi della gestione* si attestano ad euro 10.997.448,10, in diminuzione rispetto al dato comparativo 2019 pari ad euro 11.625.137,89, (-5%).

Tale circostanza si è verificata principalmente per le ragioni appresso indicate:

- la voce *Prestazioni di servizi* pari ad euro 1.402.434,29 si è contratta del 9% rispetto al 31.12.2019. La voce comprende tutti i costi per l'acquisto di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa(telefonia, pulizia, energia, formazione, sorveglianza) ridotti complessivamente rispetto al 31.12.2019.
- il conto *Svalutazione dei crediti* passa da 1.924.318,16 del 31.12.2019, ad euro 1.996.609,36 (ai sensi dell'allegato 4/3 del D.Lgs. n. 118/11 in materia di Fondo crediti di dubbia esigibilità);
- il conto *Oneri diversi di gestione* al 31.12.2020 è pari ad euro 865.966,65 in netta diminuzione di euro 836.077,95 rispetto al 31.12.2019. Nella voce vanno indicati tutti costi non iscrivibili per natura alle altre voci della classe *Componenti negativi della gestione*, inclusi quelli di natura straordinaria, compreso il conto relativo all'Imu che subisce una netta contrazione di euro 810.508,63, giustificata da minori costi sostenuti nell'esercizi per avvisi di accertamento dell'imposta.

In contro tendenza rispetto alla contrazione delle componenti negative di gestione:

- il conto *Accantonamenti per rischi* al 31.12.2020 è pari ad euro 730.000, in aumento rispetto al 31.12.2019 a seguito degli accantonamenti:
 - per controversie legali di euro 530.000 ;
 - per il contenzioso tributario di euro 200.000.
- Le spese del *Personale* al 31.12.2020 pari ad euro 2.657.471,95, in lieve aumento rispetto al dato del 2019 di euro 96.927,00 (+3%), l'accantonamento del *TFR* è pari ad euro 180.618,73, in linea rispetto al 31.12.2019.

Il totale dei *Proventi e Oneri Straordinari* restituisce il risultato negativo di euro 172.047,23, significando una prevalenza della componente di oneri straordinari sui proventi, in calo rispetto al dato 2019 di euro 524.800,08.

Più in particolare, nell'ambito della composizione degli *Oneri Straordinari*, sono annoverate le sopravvenienze passive e insussistenze dell'attivo per euro 894.067,76, in ragione delle politiche relative al riaccertamento annuale dei residui attivi.

Stato Patrimoniale Attivo

Il totale dello Stato patrimoniale attivo al 31.12.2020 è pari ad euro 277.040.550,23, in lieve aumento rispetto al saldo del 31.12.2019 pari ad euro 2.379.550,62 (+1%).

Tabella: Recap Stato Patrimoniale Attivo

VOCI SP ATTIVO	2020	INCIDENZA %	2019	INCIDENZA %	Delta	Delta %
IMMOBILIZZAZIONI	241.003.957,50	87%	238.855.201,54	88%	2.148.756	1%

CREDITI	26.255.275,92	9%	28.327.918,11	9%	-2.072.642	-7%
DISPONIBILITA' LIQUITE	9.781.316,81	4%	7.477.879,96	3%	2.303.437	31%
TOTALE ATTIVO	277.040.550,23	100%	274.660.999,61	100%	2.379.550,62	1%

La voce Immobilizzazioni presenta un'alta percentuale di incidenza sullo stato patrimoniale attivo, pari all'87% e presenta un saldo al 31.12.2020 di euro 241.003.957,5 in lieve aumento di euro 2.148.756 rispetto al 31.12.2019 (+1%).

L'attivo immobilizzato è composto principalmente dalla voce *Altre immobilizzazioni materiali*, e l'aumento rispetto al dato comparativo è dovuto principalmente ai conti legati alla manutenzione straordinaria sugli immobili esistenti.

Infatti, 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 grava anche sul bilancio di questo Ente, soprattutto per la necessaria e non rinviabile messa in sicurezza degli stabili.

La percentuale di incidenza dell'attivo circolante sullo stato patrimoniale attivo è pari al 9%. I *Crediti* dell'attivo circolante pari al 31.12.2020 ad euro 26.255.275,92, sono in diminuzione rispetto al dato comparativo 2019 di euro 2.072.642. Tale decremento è imputabile principalmente al conto *Altri crediti* che presenta un saldo al 31.12.2020 pari ad euro 3.128.099,39, in contrazione rispetto al 31.12.2019 di euro 3.630.379,45 (-54%).

La voce *Crediti verso gli Utenti* accoglie principalmente i crediti maturati nei confronti degli utenti per i canoni di locazione nel mastro *Crediti da fitti, noleggi e locazioni*. Il saldo al 31.12.2020 è pari ad euro 929.612,74. Su tale voce di bilancio insiste il fondo svalutazione crediti per euro 36.696.982,09, che rettifica il valore nominale dei crediti ai fini di esporre in bilancio i crediti al valore di presumibile realizzazione.

Il restante 4% dello stato patrimoniale attivo è costituito dalla voce *Disponibilità liquide*, pari al 31.12.2020 ad euro 9.781.316,81. La voce accoglie sia il saldo positivo di cassa di tesoreria per un importo di 3.533.116,73, sia i saldi di c/c postali e Banca d'Italia, in aumento rispetto al dato del 2019 (+31%).

Stato Patrimoniale Passivo

Il totale dello Stato patrimoniale passivo al 31.12.2020 è pari ad euro 277.040.550,23, in lieve aumento rispetto al saldo del 31.12.2019 pari ad euro 2.379.550,62 (+1%).

Tabella: Recap Stato Patrimoniale Passivo

VOCI SP PASSIVO	2020	INCIDENZA %	2019	INDICENZA %	Delta	Delta %
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	206.437.594,56	75%	206.007.783,59	75%	429.810,97	0%
TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI (B)	12.630.000,00	5%	11.900.000,00	4%	730.000,00	6%
TOTALE T.F.R. (C)	2.468.841,62	1%	2.542.648,20	1%	-73.806,58	-3%
TOTALE DEBITI (D)	21.107.365,85	8%	20.074.481,09	7%	1.032.884,76	5%
TOTALE RATEI E RISCONTI (E)	34.396.748,20	12%	34.136.086,73	12%	260.661,47	1%
TOTALE DEL PASSIVO (A+B+C+D+E)	277.040.550,23	100%	274.660.999,61	100,00%	2.379.550,62	1,00%

I Debiti di funzionamento al 31.12.2020 sono pari ad euro 21.107.365,85, in aumento di euro 1.032.884,76 rispetto al 31.12.2019.

Tale risultato è imputabile principalmente all'incremento della voce *Debiti verso fornitori* di euro 992.630,68 rispetto al 31.12.2019;

Il Fondo rischi e oneri al 31.12.2020 è pari ad euro 12.630.000,00 e si incrementa rispetto al saldo 2019 di euro 730.000,00, in linea con l'accantonamento effettuato sul conto economico.

Il Fondo TFR al 31.12.2020 è pari ad euro 2.468.841,62, in lieve diminuzione rispetto al dato comparativo di euro 73.806,58 (-3%).

I risconti passivi in linea rispetto al 31.12.2019, sono rappresentativi della quota dei contributi in conto capitale ricevuti dalla Regione e dallo Stato, che hanno avuto la loro manifestazione finanziaria nell'esercizio, ma vanno rinviati a futuri esercizi, in ragione del principio di competenza.

Infine, le voci del patrimonio netto costituiscono il 75% del totale dello stato patrimoniale. La variazione del patrimonio netto rispetto al 31.12.2019, si concilia con il risultato economico dell'esercizio pari ad euro 429.810,97.

Il Dirigente Economico Finanziario

(Dott.ssa Daniela Macri)

Il Direttore Generale

(Avv. Sandra Zappatore)