



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

**RELAZIONE TECNICA AL RENDICONTO DEL BILANCIO 2019**

**Premessa**

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.

La relazione tecnico – amministrativa 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 in termini economici la gestione dell'ente, nonché i fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio e contiene informazioni di dettaglio utili 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 2019, successivamente all'approvazione definitiva 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. 56 del 12/07/2019 - 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. 69 del 08/08/2019 - Variazione n. 1 al Bilancio di Previsione 2019/2021 di competenza e di cassa e contestuale verifica salvaguardia equilibri;
3. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 100 del 26/11/2019 - Variazione n. 2 al Bilancio di Previsione 2019/2021 di competenza e di cassa e contestuale verifica salvaguardia equilibri;

4. Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 115 del 24/12/2019 - Prelevamento dal Fondo di riserva e dal Fondo Rischi e Passività Potenziali di competenza e di cassa del bilancio di previsione 2019-2021 e contestuale verifica salvaguardia equilibri.

Si richiama altresì il Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 77 del 29/09/2020 - Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi anno 2019, con il quale è stata operata la reimputazione dei residui attivi e passivi proveniente dall'anno 2019 al nuovo esercizio finanziario 2020 e conseguenti variazioni al bilancio di previsione 2019-2021 e 2020-2022

### **Riaccertamento ordinario Residui**

Con il citato provvedimento dell'Amministratore Unico n. 77 del 29/09/2020 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 attestate dai dirigenti responsabili delle spese e correlate entrate, all'eliminazione di quelli cui non corrispondeva al 31.12.2019 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 31.12.2019, 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 31/12/2019	€. 36.302.354,82
- Fondo Contenzioso	€. 635.000,00
- Altri accantonamenti	€. 272.869,00
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	€. 769.253,60

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 01.01.2019 relativa alle operazioni eseguite nel corso del 2019 ai fini della predisposizione del rendiconto 2019.

### **Ricorso ad anticipazione di Tesoreria**

Nel corso del 2019 l'Ente non ha fatto ricorso ad anticipazione di Tesoreria, sebbene l'autorizzazione all'eventuale ricorso debba essere comunque 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 nell'anno 2019 interessi attivi lordi per €8.453,56, a fronte di costi di gestione del servizio stesso per € 3.460,50. Nell'anno 2019 è avvenuto, altresì, il cambio della gestione di Tesoreria - a seguito di procedura concorsuale, con altro Istituto Bancario e stipulazione di nuova convenzione con decorrenza dal 04/10/2019. Tra i servizi offerti dal nuovo Tesoriere per un importo omnicomprensivo annuo, si segnalano il conto

tecnico per il riversamento degli assegni che ha consentito una più celere e sicura gestione dei titoli cartacei, l'attivazione di postazioni Pos presso l'ente, la conservazione a norma di legge degli ordinativi quietanzati infine l'attivazione del conto on line Paskey per il più celere pagamento degli stipendi e degli F24 a carico dell'Ente.

### Risultanze Finali Complessive

I risultati della gestione amministrativa dell'esercizio 2019 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
<b>Fondo di cassa al 1° gennaio</b>			3.481.451,33
RISCOSSIONI	5.610.771,99	17.909.479,63	23.520.252,62
PAGAMENTI	4.739.862,95	18.589.546,86	23.329.409,81
<b>FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE</b>			3.672.293,14
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			0,00
DIFFERENZA			3.672.293,14
RESIDUI ATTIVI	54.272.555,49	12.275.857,33	66.548.412,82
RESIDUI PASSIVI	14.369.197,37	5.617.061,28	19.986.258,65
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese Correnti			555.779,17
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese in Conto Capitale			12.381.915,39
<b>DIFFERENZA</b>		<b>AVANZO</b>	<b>37.296.752,75</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 2019 registra un Avanzo di Amministrazione pari ad **€ 37.296.752,75**

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 al 31/12/ 2019	36.302.354,82
Accantonamento residui perenti al 31/12/ 2019	0,00
Fondo anticipazioni liquidità DL 35 del 2013 e successive modifiche e rifinanziamenti	0,00
Fondo perdite società partecipate	0,00
Fondo contenzioso	635.000,00
Altri accantonamenti	272.869,00
<b>TOTALE PARTE ACCANTONATA</b>	<b>37.210.223,82</b>

## Parte vincolata

<b>Parte destinata agli investimenti</b>	769.253,60
--	------------

### 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 e 36.302.354,82 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, fa riferimento al contenzioso tributario (IMU-TASI) per le cartelle ricevute negli ultimi giorni dell'anno 2019 per un ammontare totale di € 135.000,00 - considerato che tutto il pregresso è stato già impegnato nel corso dello stesso anno - e per la restante parte pari ad € 500.000,00 in relazione ad altro contenzioso pendente a carico dell'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 nel 2019 relativa 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 negativo di **€ 682.724,67**.

Tale disavanzo sarà oggetto di ripiano nell'anno 2020 secondo le disposizioni di Legge.

## **Fondo pluriennale vincolato (FPV) nel corso dell'esercizio 2019**

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 31/12/2019 iscritto nel bilancio 2019 con la variazione conseguente al riaccertamento ordinario dei residui è pari ad € 555.779,75, mentre quello relativo alla Spese in Conto Capitale è pari ad € 12.381.915,39.

### **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**

	<b>Gestione di Cassa</b>		
	<b>Residui</b>	<b>Competenza</b>	<b>Totale</b>
<b>Fondo di cassa al 1° gennaio</b>			3.481.451,33
RISCOSSIONI	5.610.771,99	17.909.479,63	23.520.252,62
PAGAMENTI	4.739.862,95	18.589.546,86	23.329.409,81
<b>Fondo di Cassa al 31 Dicembre</b>			3.672.293,14

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

Nel corso della gestione 2019, 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 sensibile aumento del fondo cassa del Tesoriere rispetto alla scorsa gestione finanziaria.

Tuttavia, la situazione di cassa risente ancora 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 con 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 sul perdurare dell'equilibrio finanziario 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 o 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.

<b>Risultato Della Gestione Di Competenza</b>	
Riscossioni	17.909.479,63
Pagamenti	18.589.546,86
<b>Differenza</b>	<b>-680.067,23</b>
Residui Attivi da Competenza	12.275.857,33
Residui Passivi da Competenza	5.617.061,28
<b>Differenza</b>	<b>6.658.796,05</b>
<b>Avanzo di Competenza</b>	<b>5.978.728,82</b>

Tra le ENTRATE CORRENTI sono di particolare rilievo:

- CORRISPETTIVI TECNICI PER INTERVENTI EDILIZI: € 502.781,75 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 2019 sono stati accertati nella competenza canoni per € 8.204.517,61 e riscossi € 4.065.213,74, con una percentuale di riscossione del 49,54 %; tale percentuale, dopo l'introduzione obbligatoria del c.d. Siope plus con decorrenza dal 2019, risente ancor più della totale assenza di collegamento tra il programma di contabilità ed il programma di inquinato poiché genera un considerevole scostamento tra accertamento e riscossioni a causa della posticipata rendicontazione degli introiti da canoni (). Tale scostamento determina sempre minori riscossioni a competenza e maggiori riscossioni a residui.

Infatti la eccezionale riscossione in conto residui anno 2019 pari a € 2.676.959,95, che supera di € 1.252371,41 il dato comparativo anno 2018 (di € 1.424.588,54) ed il pressoché regolare trend degli anni passati, è proprio l'effetto combinato della posticipata rendicontazione (sebbene mitigata in parte, grazie al comportamento correttivo, a soli due mesi finali) degli introiti dell'esercizio di competenza per assenza di interfaccia tra i due gestionali, da una parte, e

l'introduzione del nuovo metodo di registrazione contabile del Siope plus introdotto dalla Ragioneria Generale dello Stato, dall'altra.

Si rende dunque ancor più pressante e necessaria una generale revisione e reingegnerizzazione dell'intero Sistema Informativo dell'Ente, in un'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 propri dell'Ente per una più efficiente erogazione dei servizi al proprio interno ed dunque alla propria utenza esterna.

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).

A tal fine 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.

## ENTRATE DA ALIENAZIONI E TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE

- ALIENAZIONE STABILI IN LOCAZIONE: l'importo complessivo di € 983.643,89, 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 per € 7.875.478,26, 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: € 185.654,95. 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: € 2.843.678,50 al lordo degli incentivi al personale per funzioni tecniche e legali. La spesa per il personale dipendente in servizio al 31/12/2019 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 totali € 1.168.712,51 (al netto della spesa per Amministratore e Sindaci e di quella finanziata da FPV);

Di difficile contenimento i costi relativi ai Condomini ed alle Autogestioni amministrate autonomamente nel rispetto delle norme regionali. La spesa per l'anno 2019 si è assestata a totali € 332.615,34 (Cap.10501.50 10503.100-120).

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 € 80.000,00 sul cap. 10501/101 accantonati per l'anno 2019) 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.

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 2019 è stato pari ad di € 4.526.373,09 al netto di quelle finanziate da FPV, dei quali € 1.664.332,53 finanziati da Regione ed altri Enti pubblici e la rimanente parte, € 2.862.040,56 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 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.

### **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 (€ 36.368.214,94) e per il costo dei servizi anticipati dall'Ente (€ 2.737.027,96) 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 € 36.302.354,82).

Nel passivo, la posta più rilevante è costituita dalle quote impegnate negli anni pregressi e fino all'anno 2012 rivenienti dalle vendite degli alloggi ai sensi della L. 560/93 (€11.348.177,28), sebbene sensibilmente ridotte rispetto al dato comparativo degli anni precedenti al 2019 per effetto delle rilocalizzazioni. Viceversa l'impegno dell'anno 2019 sarà oggetto di rendicontazione nel 2020, come stabilito dalle norma statale;

Di rilievo anche le somme impegnate per imposte e tasse, attesa l'incertezza applicativa della normativa fiscale sul patrimonio ERP (IMU, TASI), sempre in continua evoluzione (Macroaggregato102 € 1.818.110,61), 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 gli 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 € 834.295,03).

### Obiettivi Di Finanza Pubblica

Per l'anno il 2019 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 i seguenti risultati sia sotto il profilo della competenza che quello della cassa (facoltativo) di cui all'allegato prospetto (ALL. B)

### IL CONTO ECONOMICO

Al 31.12.2019 l'Ente chiude l'esercizio con un *Utile* pari ad euro 832.100,85, registrando un decremento del 28% rispetto al risultato d'esercizio del 31.12.2018, che attestava un *Utile* pari ad euro 1.148.907,18.

#### Tabella: Risultato di periodo

VOCE DI BILANCIO	2019	2018	Delta	Delta %
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	832.100,85	1.148.907,18	- 316.806,33	-28%

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

- dalla contrazione dei *Componenti positivi della gestione* che passano da 13.730.767,30 del 31.12.2018 ad euro 12.427.013,66 del 31.12.2019;
- dall'incidenza dei *Proventi e Oneri straordinari*, pari al 31.12.2019 ad euro 352.752,85, in calo rispetto all'anno precedente di euro 480.102,22 .

#### Tabella: Recap Conto economico

VOCI DI CE	2019	2018	Delta	Delta %
TOTALE COMPONENTI POSITIVI DELLA GESTIONE (A)	12.427.013,66	13.730.767,30	- 1.303.753,64	-9%
TOTALE COMPONENTI NEGATIVI DELLA GESTIONE (B)	11.625.537,89	13.137.268,53	- 1.511.730,64	-12%
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	- 5.547,10	6.140,54	- 11.687,64	-190%
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)	352.752,85	832.855,07	- 480.102,22	-58%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	1.148.681,52	1.432.494,38	- 283.812,86	-20%
Imposte (*)	316.580,67	283.587,20	32.993,47	12%
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>832.100,85</b>	<b>1.148.907,18</b>	<b>- 316.806,33</b>	<b>-28%</b>

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* è pari a 8.204.517,61 e registra una lieve flessione di 151.059,45 (-2%) rispetto al comparativo 2018;
- il conto *Altri Ricavi e Proventi*, che accoglie proventi di attività accessorie, al 31.12.2019 è pari ad euro 909.086,94 e risulta contratto rispetto al 31.12.2018 di euro 1.348.258,70. Il decremento interessa principalmente la voce residuale *Altri Proventi* (che accoglie principalmente rimborsi, recuperi e altre entrate) che passa da euro 942.964,75 del 31.12.2018, ad euro 512.605,18 al 31.12.2019;

I *Componenti negativi della gestione* si attestano ad euro 11.625.537,89, in netta diminuzione rispetto al dato comparativo pari ad euro 13.137.268,53, di 1.511.730,64 (-12%).

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

- la voce *Prestazioni di servizi* pari ad euro 1.545.092,4 si è contratta del 5% rispetto al 31.12.2018. A tal proposito, tale voce di bilancio comprende la spesa per manutenzione ordinaria coperta con le entrate proprie.
- il conto *Svalutazione dei crediti* passa da euro 2.649.417,10 del 31.12.2018, ad euro 1.924.318,16 del 31.12.2019 (in linea con l'accantonamento al *Fondo Crediti dubbia Esigibilità*, ai sensi dei principi di cui al D.Lgs. n. 118/11 );
- il conto *Oneri diversi di gestione* che al 31.12.2019 è pari ad euro 1.704.044,60, in diminuzione di euro 1.034.895,54 rispetto al 31.12.2018.
- Il mastro *Acquisto di materie prime e/o beni di consumo* pari ad euro 10.665,49 è diminuito del 61% rispetto al 31.12.2018;

In contro tendenza, il conto *Ammortamenti di immobilizzazioni materiali* al 31.12.2019 è pari ad euro 3.530.200,25, in aumento di euro 232.016,37 rispetto al dato comparativo del 2018, coerentemente con l'incremento delle *Immobilizzazioni materiali*, registrate nell'attivo immobilizzato dello stato patrimoniale, in cui si sono riversate le *Immobilizzazioni in corso*, ultimate alla fine dell'esercizio.

Le spese del *Personale* al 31.12.2019 sono pari ad euro 2.560.544,95, in linea con il saldo del 31.12.2018 (+2%), l'accantonamento del *TFR* è pari ad euro 172.869,00, in lieve flessione rispetto al 31.12.2018.

Il totale dei *Proventi e Oneri Straordinari* è pari ad euro 352.752,85, in calo rispetto al dato 2018 di euro 480.102,22. Tale differenza è dovuta principalmente al saldo degli *Oneri Straordinari*, pari al 31.12.2019 ad euro 1.073.572,79, che sono in aumento di euro 923.654,41, rispetto al 31.12.2018.

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

### **Stato Patrimoniale Attivo**

Il totale dello Stato patrimoniale attivo al 31.12.2019 è pari ad euro 274.660.999,61, in aumento di euro 6.007.335,31 rispetto al 31.12.2018.

#### **Tabella: Recap Stato Patrimoniale Attivo**

<b>VOCI SP ATTIVO</b>	<b>2019</b>	<b>INCIDENZA %</b>	<b>2018</b>	<b>INCIDENZA %</b>	<b>Delta</b>	<b>Delta %</b>
IMMOBILIZZAZIONI	238.855.201,54	87%	235.462.704,36	88%	3.392.497	1%
CREDITI	28.327.918,11	10%	25.194.203,72	9%	3.133.714	12%
DISPONIBILITA' LIQUITE	7.477.879,96	3%	7.996.756,22	3%	-518.876	-6%
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>274.660.999,61</b>	<b>100%</b>	<b>268.653.664,30</b>	<b>100%</b>	<b>6.007.335</b>	<b>2%</b>

Tale incremento è imputabile principalmente al saldo della voce *Altre immobilizzazioni materiali*, nell'ambito delle *Immobilizzazioni materiali*, pari al 31.12.2019 ad euro 233.630.817,86 che è aumentato di euro 10.275.586,71 rispetto al 31.12.2018.

Tale aumento è dovuto principalmente:

- al riversamento delle immobilizzazioni materiali in corso, ultimate al termine dell'esercizio 2019, per un importo di euro 8.344.253,23;
- all'iscrizione di nuovi fabbricati, registrati al 31.12.2019 direttamente nella voce *Fabbricati* per euro 1.931.333,48.

Le immobilizzazioni materiali incidono sul totale dell'attivo per l'86%, e il totale dell'attivo immobilizzato incide per l'87% sul totale dell'attivo dello stato patrimoniale (ricomprendendo anche le immobilizzazioni finanziarie per euro 3.965.286,05).

Dal 2018 il valore del patrimonio dell'ente è stato incrementato anche con le manutenzioni straordinarie eseguite sulle parti comini 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.

Il 10% dello stato patrimoniale attivo è costituito dai Crediti inseriti nell'attivo circolante. Più in particolare la voce *Crediti per trasferimenti e contributi verso la pubblica amministrazione*, che al 31.12.2019 è pari ad euro 20.292.656,70, in aumento rispetto al 31.12.2018 di euro 4.182.262,51, costituisce il 7% dell'attivo patrimoniale.

L'incidenza dei *Crediti verso gli Utenti*, che accoglie principalmente i crediti maturati nei confronti degli utenti per i canoni di locazione ancora da ricevere, pari al 31.12.2019 ad euro 454.481,57 è pari ad euro 36.302.354,23, in conformità con il *Fondo crediti di dubbia esigibilità*.

Il restante 3% dello stato patrimoniale attivo è costituito dalla voce *Disponibilità liquide*, pari al 31.12.2019 ad euro 7.477.879,96. La voce accoglie sia il saldo positivo di cassa di tesoreria per un importo di 3.672.293,14, sia i saldi di c/c postali e Banca d'Italia, in lieve flessione rispetto al dato del 2018.

### Stato Patrimoniale Passivo

Il totale dello Stato patrimoniale passivo al 31.12.2019 è pari ad euro 274.660.999,61, in aumento di euro 6.007.335,31 rispetto al 31.12.2018, specularmente all'attivo patrimoniale.

#### Tabella: Recap Stato Patrimoniale Passivo

VOCI SP PASSIVO	2019	INDICE NZA %	2018	INCIDE NZA %	Delta	Delt a %
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	206.007.783,59	75%	205.175.682,74	76%	832.100,85	0%
TOTALE FONDI RISCHI ED ONERI (B)	11.900.000,00	4%	14.552.316,51	5%	-2.652.316,51	-18%
TOTALE T.F.R. (C)	2.542.648,20	1%	-	0%	2.542.648,20	nd
TOTALE DEBITI (D)	20.074.481,09	7%	19.498.191,26	7%	576.289,83	3%
TOTALE RATEI E RISCOINTI (E)	34.136.086,73	12%	29.427.473,79	11%	4.708.612,94	16%
<b>TOTALE DEL PASSIVO (A+B+C+D+E)</b>	<b>274.660.999,61</b>	<b>100%</b>	<b>268.653.664,30</b>	<b>100%</b>	<b>6.007.335,31</b>	<b>2%</b>

Si evince che tale incremento è dovuto soprattutto dalla componente dei *Risconti Passivi* che passano da 29.427.473,79 del 31.12.2018, ad euro 34.136.086,73 al 31.12.2019, registrando un aumento di euro 4.709.612,94.

I risconti passivi, registrati nel passivo dello stato patrimoniale, sono rappresentativi della quota dei contributi in conto capitale ricevuti da parte della Regione, che hanno avuto manifestazione finanziaria nell'esercizio, ma vanno rinviati a futuri esercizi, in ragione del principio di competenza.

Inoltre, i *Debiti di funzionamento* al 31.12.2019 sono pari ad euro 20.074.481,09, in aumento di euro 576.289,83 rispetto al 31.12.2018.

Tale risultato è dato dall'effetto combinato:

- dell'aumento della voce *Altri Debiti* di euro 1.203.885,58 rispetto al 31.12.2018;
- dalla contrazione delle voci *Debiti verso fornitori* di euro 338.269,45 rispetto al 31.12.2018;
- della contrazione voce *Debiti per trasferimenti e contributi* di 227.151 rispetto al 31.12.2018

Si è proceduto ad evidenziare, riclassificando a voce propria, il fondo *TFR*, già ricompreso tra le voci dei Fondi dello Stato Patrimoniale. L'ammontare al 31.12.2019 è pari ad euro 2.542.648,20 .

Infine, le voci del patrimonio netto costituiscono il 75% del totale dello stato patrimoniale. La variazione del patrimonio netto rispetto al 31.12.2018, si concilia con il risultato economico dell'esercizio di euro 832.100,85.

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

Direttore Generale  
(Avv. Sandra Zappatore)