



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA**  
Via Manhes, 33 – 85100 – POTENZA – tel. 0971413111 – fax. 0971410493 – www.aterpotenza.it

---

# Relazione dell'organo di revisione

*sulla proposta di approvazione del rendiconto della gestione*

---

**Esercizio 2023**

---

L'organo di revisione

Caldararo dott. Antonio (Presidente)

Di Sanzo dott. Olevardo (componente)

Lacerenza dott. Michele (componente)

## INTRODUZIONE

I sottoscritti, nominati revisori dell' Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Potenza con decreto n° 37 del 4 febbraio 2020 del Presidente del Consiglio Regionale di Basilicata, ricevuta in data 26/09/2024 la documentazione e lo schema del rendiconto per l'esercizio 2023 oltre a successive integrazioni del 18/10, del 24/10, del 31/10e del 08/11 c.a., riunitosi in data odierna e facendo seguito a precedenti sessioni di lavoro sullo stesso oggetto in modalità telematica,

- ◆ visto il bilancio di previsione dell'esercizio 2023;
- ◆ visti i principi contabili applicabili agli enti pubblici non economici;
- ◆ visti i principi contabili applicabili alle imprese commerciali nonché i principi di revisione internazionale (ISA Italia);
- ◆ visto lo Statuto dell' Ente adottato con delibera dell A.U. n°21 del 31/05/2016;
- ◆ visto il regolamento di contabilità approvato con delibera dell' A.U. N° 37 del 09/08/99 ed approvato dal Consiglio Regionale di Basilicata con delibera consiliare n. 118 del 28/09/99 ed in particolare art. 23 del titolo IV sui risultati di gestione in cui si evince che *“I risultati della gestione sono dimostrati nel Conto Consuntivo che si compone della Situazione di amministrazione, del Rendiconto finanziario, della Situazione Patrimoniale e del Conto economico. Il Conto consuntivo dovrà essere corredato dai seguenti allegati:*

*1) Relazione dell'Amministratore sulla gestione dell'Azienda dal punto di visto finanziario, economico e patrimoniale; 2) Relazione tecnico-amministrativa; 3) Relazione del Collegio dei Revisori; 4) Parere del Comitato di cui all'art. 10 della IR. n.29/96. ....*

*Il Conto Consuntivo deve essere redatto in modo da evidenziare la perfetta corrispondenza dei dati riportati nel Rendiconto finanziario con quelli indicati nella Situazione patrimoniale e nel Conto Economico. Al Conto Consuntivo è allegato inoltre l'elenco dei residui attivi e passivi determinati alla chiusura dell'esercizio.*

### RILEVATO

che la documentazione allegata alla proposta del rendiconto ricevuta in data 26/09/2024 contiene:

- 1) Relazione dell'Amministratore Unico sulla gestione dell' azienda;
- 2) relazione tecnico-amministrativa a firma del dirigente Avv. Vincenzo Pignatelli e del direttore Ing. Pierluigi Arcieri;
- 3) Conto Consuntivo finanziario composto dalle voci in Entrata e dalle Spese;
- 4) prospetto generale del rendiconto;
- 5) prospetto riepilogo rendiconto “Tabella A” e “tabella B”;
- 6) prospetto delle attività e delle passività patrimoniali “Tabelle C e D”;
- 7) conto economico “Tabelle E e F “;
- 8) prospetto delle entrate e spese finanziarie correnti “Tabella G” e dei componenti che non danno luogo a movimenti finanziari “Tabella H”;
- 9) tabella dimostrativa avanzo di amministrazione” Tabella M”;
- 10) prospetto di raffronto dei costi e ricavi “Tabella I”;
- 11) situazione amministrativa al 31/12/2023 “Tabella L”;

- 12) allegato a/2 al bilancio consuntivo (elenco analitico risorse vincolate);
- 13) conto consuntivo della Gestione Speciale art. 10 D.pr. 1036/72;
- 14) elenco residui attivi ed evoluzione dei costi con elenco residui passivi;
- 15) attestazione inesistenza debiti fuori bilancio;
- 16) Estratti conto c/c postale e Banca d'Italia;

Su richiesta del collegio in data 18/10/2024, 24/10/2024, 31/10/2024 e 8/11/2024 è pervenuta l'ulteriore seguente documentazione:

- 17) residui finanziari passivi (tabella Q);
- 18) Nuovi allegati al rendiconto (Stato Patrimoniale, prospetti riepilogativi, quadri dimostrativi, relazioni etc.) rivisti sulla base di osservazioni prodotte dallo scrivente collegio,

#### **TENUTO CONTO CHE**

- ◆ durante l'esercizio 2023 le funzioni di revisione sono state svolte dai sottoscritti revisori per tutta la durata dell'esercizio 2023;
- ◆ nel corso dell'esercizio 2023 il collegio si è riunito, oltre che in presenza, tramite collegamenti da remoto effettuando riscontri con gli uffici competenti.

#### **RIPORTANO**

i risultati dell'analisi e le attestazioni sul rendiconto per l'esercizio 2023.

## **CONTO DEL BILANCIO**

### **Verifiche preliminari**

L'organo di revisione ha verificato, anche con tecniche di campionamento, tra l'altro:

- la regolarità delle procedure per la contabilizzazione delle entrate e delle spese in conformità alle disposizioni statutarie ed alle norme di legge e regolamentari;
- la corrispondenza tra i dati riportati nel conto del bilancio con quelli risultanti dalle scritture contabili;
- il rispetto del principio della competenza finanziaria nella rilevazione degli accertamenti e degli impegni;
- l'equivalenza tra gli accertamenti di entrata e gli impegni di spesa nelle partite di giro e nei servizi per conto terzi;
- la corretta rappresentazione del conto di bilancio nei riepiloghi e nei risultati di cassa e di competenza finanziaria;
- la corrispondenza tra le entrate a destinazione specifica e gli impegni di spesa corrispondenti;
- l'adempimento degli obblighi fiscali relativi a: I.V.A., I.R.A.P. e I.R.E.S. nonché degli obblighi derivanti dalla qualifica di sostituto d'imposta;
- la corretta esposizione delle risultanze rendicontate nei vari prospetti, quadri e relazioni allegati al rendiconto.

## Gestione Finanziaria

### Risultati della gestione

#### Saldo di cassa

Il saldo di cassa al 31/12/2023 risulta così determinato:

SALDO DI CASSA	In conto		Totale
	RESIDUI	COMPETENZA	
Fondo di cassa presso il tesoriere al 1° gennaio			1.916.937,19
Riscossioni	2.541.448,90	7.080.254,93	9.621.703,83
Pagamenti	2.318.984,03	8.553.356,20	10.872.340,23
Fondo di cassa presso il tesoriere al 31 dicembre 2023			666.300,79

Al 31/12/2023 c/o Istituto Tesoriere risultano somme pignorate per euro 20.611,55 (di cui 8,568,52 derivanti da provvedimenti di esercizi precedenti) e relativi ad azioni promosse da condomini.

Al suddetto importo di Euro 666.300,79 giacente al 31/12/2023 presso il tesoriere va aggiunto l'importo di Euro 1.967.044,65 giacente sul C/C postale n° 343855 sul quale affluiscono i canoni di locazione degli alloggi per cui le disponibilità liquide dell'Ente alla data del 31/12/2023 sono le seguenti :

deposito presso il Tesoriere al 31/12/2023	Euro	666.300,79
Saldo C/C postale n° 343855 AL 31/12/2023	Euro	1.967.044,65
<b>Totale disponibilità liquide al 31/12/2023</b>	<b>Euro</b>	<b>2.633.345,44</b>

La situazione di cassa dell'Ente al 31/12/2023 raffrontata con gli ultimi tre esercizi precedenti è la seguente:

SITUAZIONE DI CASSA	2020	2021	2022	2023
<i>Depositi bancari presso tesoriere</i>	3.749.889,37	447.523,07	1.916.937,19	666.300,79
<i>Conti correnti postali</i>	1.123.516,75	2.890.016,34	1.854.051,21	1.967.044,65
<b>TOTALI</b>	<b>4.873.406,12</b>	<b>3.337.539,41</b>	<b>3.770.988,40</b>	<b>2.633.345,44</b>

La situazione di cassa presenta una riduzione di Euro 1.137.642,96 rispetto all'esercizio precedente (- 30,168%).

Pur non essendo determinante ai fini della rappresentazione della situazione di cassa è, comunque, consigliabile un sollecito trasferimento dei fondi dai c/c postali al conto del Tesoriere anche sulla base delle regole sull'accertamento delle entrate e sulle riscossioni.

#### Risultato della gestione di competenza

Il risultato della gestione di competenza presenta un *avanzo* di Euro 1.901.783,36 come risulta dai

seguenti elementi:

Accertamenti sulla competenza (titolo 1 e titolo 2 delle entrate).....Euro	7.963.506,78
Impegni sulla competenza ( titolo 1 della spesa).....Euro	6.061.723,42
Differenza (pari al risultato della gestione di competenza).....Euro	1.901.783,36

Il risultato della gestione della sola competenza, vista come la differenza algebrica tra gli impegni e gli accertamenti di stretta pertinenza del medesimo esercizio (risultato della gestione) indica il grado di impiego delle risorse di stretta competenza dell'esercizio che nel caso dell'Ente, in riferimento agli stanziamenti definitivi di bilancio (8.816.200,00 sulla entrata e 8.399.918,40 sulla spesa), risulta essere del 90,33% (71,31 %) sulla entrata e del 72,16% (68,07) sulla spesa, trattasi di valori che rientrano in un range di normalità. (Tra parentesi le percentuali del precedente esercizio).

Tali risultanze sono in linea con una gestione della competenza che in relazione alle entrate ed alle spese in riferimento agli stanziamenti definitivi di bilancio rientrano in un range di normalità.

### **Risultato di amministrazione**

Il risultato di amministrazione dell'esercizio 2023, presenta un avanzo di Euro 28.142.661,39 come risulta dai seguenti elementi:

<b>RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE</b>			
	<b>In conto</b>		<b>Totale</b>
	<b>RESIDUI</b>	<b>COMPETENZA</b>	
Fondo di cassa al 1° gennaio 2022			1.916.937,19
RISCOSSIONI	2.541.448,90	7.080.254,93	9.621.703,83
PAGAMENTI	2.318.984,03	8.553.356,20	10.872.340,23
<i>Differenza pari al fondo di cassa al 31/12/2023 presso il tesoriere</i>			<b>666.300,79</b>
RESIDUI ATTIVI	49.224.520,66	5.589.236,96	54.813.757,62
RESIDUI PASSIVI	24.847.270,87	2.490.126,16	27.337.397,03
<i>Differenza</i>			<b>28.142.661,38</b>
<b>RISULTATO d'amministrazione al 31 dicembre 2023 (A)</b>			<b>28.142.661,38</b>

### **Evoluzione risultato amministrazione quadriennio precedente**

Risultato di amministrazione (+/-)	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
		19.473.376,88	19.956.364,29	34.227.136,32

### Composizione del risultato d'amministrazione al 31/12/2023 e sua destinazione

Il risultato d'amministrazione 2023 di Euro **28.142.661,38** risulta così composto:

quote vincolate per Euro 9.335.041,40

Parte disponibile di Euro 18.807.619,98

L'avanzo di amministrazione ricalcolato sulla base delle risultanze delle scritture contabili e dei saldi dei vari prospetti allegati allo schema del rendiconto risulta correttamente rilevato.

In particolare le quote vincolate per Euro 9.335.041,40 trovano riscontro oltre che nel prospetto dimostrativo del risultato di amministrazione (allegato **a**) anche nell'elenco analitico delle risorse vincolate (allegato **a/2**) predisposti dall' Ente ed allegati al conto consuntivo.

Di seguito si riporta una tabella di riepilogo atta a rilevare la corrispondenza dei dati più significativi riportati nei vari prospetti ed allegati al conto consuntivo

ESERCIZIO	dal riepilogo	dal quadro	dalla situazione	dalla	dalla relazione	da elenco
2023	generale	dimostrativo	patrimoniale	situazione	Ente	residui attivi
		avanzo amm.		amministrativa		e passivi
				tabella "L"		tabella P
residui attivi	54.813.757,62	54.813.757,62	54.813.757,62	54.813.757,62	54.813.757,62	54.813.757,62
residui passivi	27.337.397,03	27.337.397,03	27.337.397,03	27.337.397,03	27.337.397,03	27.337.397,03
avanzo amm.		28.142.661,38		28.142.661,38	28.142.661,38	
disavanzo econ.			1.761.890,36		1.761.890,36	
avanzo gest. comp.	1.901.783,36				1.901.783,36	
<b>deficit patrimoniale</b>			<b>41.277.145,47</b>		<b>41.277.145,47</b>	
<b>fondo di dotazione</b>			<b>224.492.509,35</b>		<b>224.492.509,35</b>	

Per l'utilizzo dell'avanzo d'amministrazione per la parte non vincolata che risulta essere di Euro 18.807.619,98 qualora, in tutto o in parte, si renda disponibile, *si richiamano le disposizioni riportate nell'art. 24 del Titolo IV del regolamento dell' Ente. In ogni caso il Collegio raccomanda l'utilizzo dell'avanzo solo a seguito della definizione puntuale ed effettiva dell'avanzo di amministrazione conseguito.*

### **RESIDUI ATTIVI E PASSIVI E RELATIVE VARIAZIONI**

Dai prospetti redatti dall' Ater e trasmessi al collegio risulta che l'entità dei residui dai residui ha subito la seguente evoluzione:

	iniziali	riscossi/pagati	da riportare	variazioni
Residui Attivi	60.615.654,70	2.541.448,90	49.224.520,66	-8.849.685,14
Residui Passivi	27.166.290,48	2.318.984,03	24.847.270,87	-35,58

(le variazioni per i residui attivi rappresentano minori o maggiori entrate, per i residui passivi minori residui o economie)

Le variazioni dei residui attivi e passivi sono di seguito evidenziate e commentate

Variazione dei residui attivi			
	2022	2023	differenza
da residui	55.231.459,19	49.224.520,66	-6.006.938,53
competenza	5.384.195,51	5.589.236,96	205.041,45
totale	60.615.654,70	54.813.757,62	-5.801.897,08

Variazione dei residui passivi			
	2022	2023	differenza
da residui	24.819.911,66	24.847.270,87	27.359,21
competenza	2.346.378,82	2.490.126,16	143.747,34
<b>totale</b>	<b>27.166.290,48</b>	<b>27.337.397,03</b>	<b>171.106,55</b>

La consistenza dei residui attivi e passivi risultanti dal prospetto di cui sopra si riscontrano con i dati riportati nel prospetto del risultato di amministrazione predisposto dall' Ente.

Il totale dei residui risultanti al 31/12/2023 (residui dai residui + residui dalla competenza) da riportare è:

Residui attivi al 31/12/2023 54.813.757,62 erano al 31/12/2022 60.615.654,70  
 Residui passivi al 31/12/2023 27.337.397,03 erano al 31/12/2022 27.166.290,48

I Residui attivi e passivi riportati nello schema del conto consuntivo coincidono con l'elenco analitico dei residui attivi e passivi al 31/12/2023.

Rispetto al precedente esercizio i residui attivi hanno avuto un decremento di Euro 5.801.897,01 quale saldo tra una diminuzione dei residui dai residui di Euro 6.006.938,53 ed un aumento dei residui provenienti dalla competenza di Euro 205.041,45. La diminuzione dei residui dai residui deriva da minori entrate da trasferimenti in c/capitale riportati nel titolo IV della entrata e altri di minore importo.

I residui passivi sono variati da 27.166.290,48 a 27.337.397,03 con un incremento di Euro 171.106,55 pari al 0,63%.

Tra i residui attivi si evidenziano quelli relativi ai canoni di locazione ed altri crediti verso utenti per un ammontare complessivo di 40.434.553,52 a fronte di 38.053.871,92 dell'esercizio precedente con un aumento della morosità di 2.380.681,60..

Rispetto alle risultanze del preconsuntivo 2023 approvato dall'Ente in data 31 dicembre 2023 con delibera dell' A.U. n° 78/2023 nei residui attivi si sono avute variazioni di modesta entità, tali scostamenti derivano da operazioni di integrazioni e rettifiche effettuate in data successiva a quella di approvazione del preconsuntivo.

#### **differenze sui residui tra preconsuntivo e consuntivo 2023**

Variazione dei residui attivi				
	PRECONSUNTIVO	CONSUNTIVO	differenza	differenza %
da residui	49.224.520,66	49.224.520,66	0,00	0,000%
competenza	5.624.860,29	5.589.236,96	-35.623,33	-0,633%
<b>totale</b>	<b>54.849.380,95</b>	<b>54.813.757,62</b>	<b>-35.623,33</b>	<b>-0,060%</b>

Variazione dei residui passivi				
	PRECONSUNTIVO	CONSUNTIVO	differenza	differenza %
da residui	24.847.306,45	24.847.270,87	-35,58	0,000%
competenza	2.253.732,65	2.490.126,16	236.393,51	10,489%
<b>totale</b>	<b>27.101.039,10</b>	<b>27.337.397,03</b>	<b>236.357,93</b>	<b>0,872%</b>

## Entrate e spese correnti

Come già rilevato nella presente relazione (pag.5) al paragrafo "risultato della gestione di competenza" in riferimento agli stanziamenti definitivi di bilancio delle Entrate (Titolo II delle Entrate) e Spese correnti (Titolo I della spesa) il rapporto tra accertamenti e stanziamenti risulta essere del 90,33% sulla entrata e del 72,16% sulla spesa così come risulta dalla seguente tabella:

Rapporto tra accertamenti/impegni dell'esercizio e stanziamenti definitivi			
Voce	stanziamenti definitivi	accertamenti / impegni	%
entrata	8.816.200,00	7.963.506,78	90,33
Spesa	8.399.918,40	6.061.723,42	72,16

Tali valori sono superiori a quelli dell'esercizio precedente in particolar modo sulla entrata.

Nelle **entrate correnti** le variazioni sugli accertamenti tra l'esercizio 2023 e l'esercizio 2022 sono riportate nella seguente tabella:

RENDICONTO 2023- RIEPILOGO PARTE CORRENTE			
ENTRATA	Competenza 2023	Competenza 2022	differenza
TOTALE ENTRATE CORRENTI	7.963.506,78	7.324.873,53	638.633,25

Nell' esercizio 2023 gli accertamenti delle entrate sulla competenza sono aumentati del 8,718% rispetto al precedente esercizio.

Nelle **spese correnti** le variazioni tra l'esercizio 2023 rispetto all'esercizio 2022 sono state:

RENDICONTO 2023- RIEPILOGO PARTE CORRENTE			
SPESA	Competenza 2023	Competenza 2022	differenza
TOTALE SPESE CORRENTI	6.061.723,42	5.533.754,86	527.968,56

Nell' esercizio 2023 gli accertamenti delle spese sulla competenza sono aumentati del 9,54% rispetto al precedente esercizio.

Ne consegue che rispetto all'esercizio precedente sia le entrate correnti e sia le spese correnti evidenziano un aumento.

### **Spese per il personale**

Il personale in servizio al 31/12/2023 risulta essere di 41 unità. Nell'esercizio 2023 la spesa per il personale (capitoli da 11020001 a 11020015 delle spese correnti riportate al Titolo I°) è stata la seguente:

SPESA PER IL PERSONALE	2022	2023	più/meno	pari al %
stipendi, altre voci ed oneri riflessi	2.519.117,81	2.353.279,23	-165.838,58	-6,58
quote accantonate TFR	294.925,12	102.695,28	-192.229,84	-65,18
totale	2.814.042,93	2.455.974,51	-358.068,42	-12,72
incidenza del personale in % sulla spesa corrente	45,522%	40,516%		

Rispetto all' esercizio precedente si rileva una riduzione dei costi del personale del 12,72%.

La spesa per stipendi ed oneri riflessi rappresenta il 40,516% della spesa corrente (nell' esercizio precedente rappresentava il 45,52%).

Inoltre, si riportano di seguito degli indicatori per le opportune valutazioni:

- il costo del personale per unità immobiliare è di Euro 422,21;
- le unità immobiliari per dipendente risultano essere in n° di 141,88;

### **Spese per consulenze**

Nell'esercizio 2022 la spesa per consulenze (cap. 11040015) è stata di Euro 89.058,13 pari al 1,47 % della spesa corrente (nel 2022 era di 54.416,20 pari al 0,98% della spesa corrente di Euro 5.533.754,86) con un aumento di Euro 34.641,93.

### **Spese per funzionamento uffici**

Ammontano per l'esercizio 2023 a 244.659,71 e rappresentano il 4,04% della spesa corrente, nel 2022 erano state di Euro 177.410,88 pari al 3,21% della spesa corrente, con un aumento di Euro 67.249,166 rispetto al precedente esercizio.

### **Spese di rappresentanza**

Le spese di rappresentanza sostenute nel 2023 sono state di Euro 789,18 pari al 1.240,93 pari allo 0,013% della spesa corrente con una riduzione di Euro 451,75 rispetto al precedente esercizio.

### **Spese per organi dell'azienda**

Sono state di Euro 78.298,76 pari al 1,29% della spesa corrente (nel precedente esercizio erano state di Euro 79.616,26 pari al 1,44% della spesa corrente) con una diminuzione di Euro 1.317,50 rispetto al precedente esercizio.

### **Interessi passivi e oneri finanziari diversi**

La spesa per interessi passivi su mutui allocata alla categoria 6 del titolo I della spesa sotto la voce "Interessi su mutui alloggi in p. v" capitolo 11060005 ammonta ad euro 159.291,86 (nel precedente esercizio erano Euro 166.983,56 con una riduzione di Euro 7.691,70 rispetto al precedente esercizio.

L' incidenza degli oneri finanziari rispetto alla spesa corrente è stata del 2,63%.

Tale spesa si riscontra di pari importo anche nel conto economico alla voce interessi su mutui.

### **Entrate e Spese in conto capitale**

Dall'analisi delle **entrate in conto capitale di competenza** si rilevano le voci più consistenti

CAT.	TITOLO 3	2023	2022	differenze
	<i>ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI E RISCOSSIONI CREDITI</i>			
9	ALIENAZIONI IMMOBILI E DIRITTI REALI	1.114.381,46	1.259.787,08	-145.405,62
12	RISCOSSIONI CREDITI ED ANTICIPAZIONI.	614.177,00	772.662,11	-158.485,11
	<b>TITOLO 4</b>			
	<i>TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE</i>			
13	DA STATO G.S. (finanziamenti CER)	1.829.222,42	1.124.827,69	704.394,73
14	DA REGIONI	0,00	0,00	0,00
	<b>TITOLO 5</b>			

	ACCENSIONE DI PRESTITI			-
18	ALTRI DEBITI FINANZIARI	309.518,07	303.667,36	5.850,71
	<b>TITOLO 6</b>			
	PARTITE DI GIRO			
19	ENTRATE AVENTI NATURA DI PARTITE DI GIRO	838.686,16	866.550,94	-27.864,78
	<b>TOTALE ENTRATE IN CONTO CAPITALE</b>	<b>4.705.985,11</b>	<b>4.327.495,18</b>	<b>378.489,93</b>

Come si evidenzia dal prospetto le entrate in conto capitale del Titolo III° delle Entrate sono diminuite di Euro 303.890,73 pari al 14,95% rispetto all' esercizio precedente, tale diminuzione deriva da riduzioni di alienazioni immobili e anticipazioni.

Il Titolo 4 presenta un aumento di Euro 704.394,73 pari al 62,62% dell'anno precedente tale aumento è dovuto a finanziamento dello Stato per interventi costruttivi ed al recupero, risanamento e manutenzioni straordinarie L.560.

**Sulle spese in conto capitale si evidenziano:**

CAT.	TITOLO 2	2023	2022	differenze
	SPESE IN CONTO CAPITALE			
10	ACQUISIZIONE BENI IN USO DUREVOLE	1.295.124,59	1.370.508,86	-75.384,27
11	ACQUISIZIONE IMMOBILIZZ. TECNIC.	24.912,00	27.865,60	-2.953,60
12	PARTEC. E ACQUISIZ. VALORI IMMOB	-	-	
13	CONCESSIONI CREDITI ED ANTICIP.	193.862,73	177.718,60	16.144,13
14	INDENNITA' ANZIANITA' PERSONALE	194.307,43	89.384,96	104.922,47
	<b>TITOLO 3</b>			
	ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI			
15	RIMBORSI DI MUTUI	248.195,16	240.503,46	7.691,70
16	RIMBORSI ANTICIPAZIONI PASSIVE	-	-	
17	ESTINZIONE DEBITI DIVERSI	2.186.670,87	2.150.899,66	35.771,21
	<b>TITOLO 4</b>			
	PARTITE DI GIRO	838.686,16	866.550,94	
	SPESE AVENTI NATURA DI PARTITE DI GIRO			
	<b>TOTALI</b>	<b>4.981.758,94</b>	<b>4.923.432,08</b>	<b>58.326,86</b>

Per le categorie indicate nel prospetto le spese in conto capitale sono aumentate di Euro 58.326,86 con un consistente aumento dell' indennità di anzianità ed una minore riduzione di acquisizione di beni durevoli.

### **Analisi e valutazione debiti fuori bilancio**

Non sono stati segnalati debiti fuori bilancio.

### **Conti d'ordine**

I conti d'ordine ammontano complessivamente ad Euro 838.686,16 e trovano corrispondenza nei prospetti di bilancio.

## **CONTO ECONOMICO**

Mentre la contabilità finanziaria rileva gli effetti finanziari degli eventi di gestione, basandosi sul principio della competenza finanziaria, il Conto Economico descrive i costi sostenuti ed i ricavi conseguiti. In relazione alle attività dell'Ater si evidenzia, comunque, che i costi sono a prezzi di mercato, mentre i ricavi (rappresentati dai canoni di locazione e servizi connessi) sono in genere calmierati da norme legislative.

La sintesi dei costi e dei ricavi conseguiti nell'esercizio 2023 dall' Ater di Potenza è la seguente:

<b>CONTO ECONOMICO</b>	2023	anno 2022	differenza + -
<b>COSTI</b>			
GIACENZE INIZIALI	114.633.697,38	118.910.184,87	- 4.276.487,49
SPESE ATTUAZIONE INTERVENTI EDILIZI	1.295.124,59	1.455.520,44	- 160.395,85
SPESE PER PRESTAZIONI LAVORO E ONERI	2.455.974,51	2.814.042,93	- 358.068,42
SPESE PER ATTIVITA' ISTITUZIONALI	2.055.654,36	1.526.611,10	529.043,26
ONERI FINANZIARI	159.291,86	166.983,56	- 7.691,70
AMMORTAMENTI	2.074.283,30	2.068.462,85	5.820,45
ACCANTONAMENTI			
PERDITE PER RIENTRI A FAVORE STATO (CER) PER G.S.	1.151.359,25	1.669.494,09	- 518.134,84
CONTRIBUTI IN C/CAPITALE	1.218.343,54	5.613.110,80	- 4.394.767,26
SPESE E PERDITE DIVERSE SOPRAVVENIENZE PASSIVE	580.287,30	1.276.938,56	- 696.651,26
ONERI TRIBUTARI DELL'ESERCIZIO	1.021.281,80	759.129,26	262.152,54
<b>TOTALE COSTI PRIMA DELL'IMPOSTA</b>	<b>126.645.297,89</b>	<b>136.260.478,46</b>	<b>- 9.615.180,57</b>
IMPOSTE (Irap-Ires)		92.020,38	- 92.020,38
<b>TOTALI COSTI</b>	<b>126.645.297,89</b>	<b>136.352.498,84</b>	<b>- 9.707.200,95</b>
AVANZO ECONOMICO ESERCIZIO 2022	-	-	-
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>126.645.297,89</b>	<b>136.352.498,84</b>	<b>- 9.707.200,95</b>

<b>RICAVI</b>	anno 2023	anno 2022	differenza + -
RICAVI DELLE PRESTAZIONI DI SERVIZI	7.720.295,50	7.131.828,14	588.467,36
PROVENTI INVESTIMENTI IMMOBILIARI	444,60	444,60	-
INTERESSI SU CREDITI	98.088,16	58.214,38	39.873,78
CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO	-	-	
CONTRIBUTI IN C/CAPITALE	1.218.343,54	5.613.110,80	- 4.394.767,26
PROVENTI E RICAVI DIVERSI SOPRAVVENIENZE	482.063,47	529.903,29	- 47.839,82
PLUSVALENZE PATRIMONIALI	506.224,35	151.121,74	355.102,61
INCREMENTI PATRIMONIALI E RIMANENZE FINALI	114.857.947,91	120.246.808,18	- 5.388.860,27
<b>TOTALE DEI RICAVI</b>	<b>124.883.407,53</b>	<b>133.731.431,13</b>	<b>- 8.848.026,60</b>
<b>DISAVANZO ECONOMICO D'ESERCIZIO</b>	<b>1.761.890,36</b>	<b>2.621.067,71</b>	<b>- 859.177,35</b>
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>126.645.297,89</b>	<b>136.352.498,84</b>	<b>- 9.707.200,95</b>

Il Conto Economico presenta un disavanzo economico d'esercizio pari a Euro 1.761.890,36 così rilevabile:

totale dei ricavi Euro 124.883.404,53

totale dei costi Euro 126.645.297,89

differenza Euro 1.761.890,36 (disavanzo economico dell'esercizio 2023)

Lo stesso importo di Euro 1.761.890,36 si riscontra dal prospetto delle entrate e delle spese finanziarie correnti parte prima (tabella G) correlate con il prospetto dei componenti che non danno luogo a movimenti finanziari parte seconda (tabella H) allegate al conto consuntivo.

I costi ed i ricavi conseguiti nel corso dell'esercizio non si discostano significativamente da quelli conseguiti nell'esercizio precedente (2022): i costi sono diminuiti del 7,12% in larga parte derivanti da una consistente diminuzione delle giacenze iniziali (- 4.276.487,49) e dei contributi in c/capitale (- 4.394.767,26);

mentre i ricavi sono diminuiti del 6,62%, si evidenzia una consistente diminuzione degli “incrementi patrimoniali e rimanenze finali” (- 5.388.860,27) e dei contributi in conto capitale ( - 4.394.767,26 pari alla voce riportata nelle entrate).

Si ritiene che la gestione economica sia verosimilmente equilibrata.

## **STATO PATRIMONIALE**

La rappresentazione delle attività e passività permette la valutazione delle variazioni nella consistenza patrimoniale, tale rappresentazione assume particolare importanza in un Ente quale l'Ater che gestisce un consistente patrimonio immobiliare.

La sintesi dello Stato Patrimoniale dell' Ater di Potenza al 31 dicembre 2023, raffrontata con quella dell'esercizio precedente evidenziandone le variazioni positive e negative, è la seguente:

<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
<b>ATTIVITA'</b>	Consistenza al 31/12/2023	Consistenza al 31/12/2022	differenze 2023 SU 2022
DISPONIBILITA' LIQUIDE	2.633.345,44	3.770.988,40	-1.137.642,96
RESIDUI ATTIVI (crediti)	54.813.757,62	60.615.654,70	-5.801.897,08
CREDITI BANCARI E FINANZIARI	32.446.089,88	32.461.883,90	-15.794,02
RIMANENZE ATTIVE D'ESERCIZIO	335.602.769,60	335.521.117,73	81.651,87
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE	1.717.210,52	1.671.870,68	45.339,84
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>427.213.173,06</b>	<b>434.041.515,41</b>	<b>-6.828.342,35</b>
DEFICIT PATRIMONIALE (DISAVANZI)	41.277.145,47	39.515.255,11	1.761.890,36
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>468.490.318,53</b>	<b>473.556.770,52</b>	<b>-5.066.451,99</b>
CONTI D'ORDINE	13.644.914,97	13.644.914,97	0,00
<b>PASSIVITA'</b>	Consistenza al 31/12/2023	Consistenza al 31/12/2022	differenze 2023 SU 2022
DEBITI DI TESORERIA	=	=	
RESIDUI PASSIVI	27.337.397,03	27.166.290,48	171.106,55
DEBITI BANCARI E FINANZIARI	154.628.931,27	162.950.131,12	-8.321.199,85
RIMANENZE PASSIVE D'ESERCIZIO (Fondi accantonamenti vari	2.718.480,07 €	2.835.204,19 €	-116.724,12
POSTE RETTIFICATIVE DELL'ATTIVO	59.313.000,81	57.330.978,92	1.982.021,89
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>243.997.809,18</b>	<b>250.282.604,71</b>	<b>-6.284.795,53</b>
PATRIMONIO NETTO (fond,riserve,riv.mon,contributi c/c)	224.492.509,35	223.274.165,81	1.218.343,54
<b>TOTALE A PAREGGIO</b>	<b>468.490.318,53</b>	<b>473.556.770,52</b>	<b>-5.066.451,99</b>
CONTI D'ORDINE	13.644.914,97	13.644.914,97	0,00

Il deficit patrimoniale (differenza tra il totale delle passività ed il totale delle attività) risulta così composto:

Disavanzo degli ultimi 5 esercizi	5.906.219,07
Disavanzi antecedenti agli ultimi 5 esercizi	33.609.036,34
Disavanzo esercizio 2023	1.761.890,36
<b>TOTALE DISAVANZO AL 31/12/2022</b>	<b>41.277.145,47</b>

I residui attivi e passivi riportati nel Conto Consuntivo si riscontrano nel loro esatto ammontare nel prospetto di bilancio rispettivamente nelle attività e passività dello Stato Patrimoniale.

Nelle attività le disponibilità liquide al 31/12/2023 sono di Euro 2.633.345,44 nell'esercizio precedente erano Euro 3.770.988,40 con una diminuzione di Euro 1.137.642,96 rispetto all'esercizio precedente e

sono così distinte:

- C/c di Tesoreria n° 9345745 presso Banca Monte Pruno-Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e Laurino che presenta un saldo a fine esercizio di Euro 666.300,79 a chiusura del precedente esercizio era Euro 1.916.937,19 con un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 1.250.636,40.
- C/c postale n° 343855 sul quale sul quale affluiscono i canoni di locazione degli alloggi che presenta un saldo di Euro 1.967.044,65 nel precedente esercizio erano Euro 1.854.051,21 con un incremento di Euro 112.933,44.

Così come previsto dall' art. 25 della legge 513/1977 sono accessi presso la Banca d'Italia-Tesoreria dello Stato i seguenti conti:

- contabilità speciale n° 1990 – fondi CER L. 560-93 con un saldo di Euro 17.571.961,39 con un incremento di Euro 197.769,99 (erano al 31/12/2022 Euro 17.374.191,40);
- contabilità speciale n° 1868 fondi CER con un saldo di Euro 3.927.681,37 con una differenza di Euro -200.796,98 rispetto all'esercizio 2022 (erano Euro 4.128.478,32).

Tali importi risultano tra le attività dello stato patrimoniale tra i crediti bancari e finanziari ai n° rispettivamente 126002/3 e 126001.

Trattasi di depositi vincolati ed infruttiferi presso la Banca d'Italia di fondi derivanti dalle vendite di unità immobiliari effettuate ai sensi della legge 560/93 e in attesa di utilizzo. Tale attività pur avendo natura di disponibilità liquide va classificata tra le: "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" in quanto l' ente ha la titolarità ma non la disponibilità, soggetta ad autorizzazione regionale.

Si precisa che gli importi di Euro 17.571.961,39 (contabilità speciale n° 1990 – fondi CER L. 560-93) e di Euro 3.927.681,37 (contabilità speciale n° 1868 fondi CER-n° 1990) si riscontrano esattamente con il corrispondente prospetto G.S.3-*Rientri non vincolati alle destinazioni di cui al 3° comma art. 25 l. 513/77 alla voce voce B/1 e con il prospetto G.S. 2.1 – ANNO 2023 colonna 11 (somme disp. Saldo c/c n° 1868*. Tali importi si riconciliano anche con gli altri prospetti della **Gestione Speciale** che presenta in modo dettagliato ed esaustivo la gestione dei rientri finanziari e dei programmi di intervento ricompresi nei prospetti richiesti dalle norme vigenti ( D.pr. 30/12/1972, L 513/1977, L 560/1993, circolari Ministero LL.PP-CER).

Sui **residui attivi** si sono già evidenziate considerazioni in altra parte della presente relazione, ci si sofferma comunque sui **crediti verso utenti ed assegnatari** rilevati nello **Stato Patrimoniale N°** conto 122..... e riportati nella seguente tabella:

<b>crediti verso utenti ed assegnatari</b>	31/12/2023	31/12/2022	differenza	%
Canoni di locazione	33.204.095,13	31.209.618,57	1.994.476,56	6,39
Servizi a rimborso	275.957,53	272.587,98	3.369,55	1,24
Corrispettivi e rimborsi per gestione stabili	684.540,57	666.676,27	17.864,30	2,68
Dilazione di debiti	141.287,35	141.307,47	- 20,12	- 0,01
Anticipazioni, interessi e Iva	6.128.672,91	5.763.681,63	364.991,28	6,33
Totale	40.434.553,49	38.053.871,92	2.380.681,57	6,26

Tali crediti hanno nel loro complesso subito un aumento del 6,26% con un consistente aumento dei crediti sui canoni di locazione di Euro 1.994.476,56 rispetto al precedente esercizio ed indicano una perdurante difficoltà nella riscossione dei canoni.

Nelle passività dello Stato Patrimoniale si rilevano i seguenti fondi:

- fondo di trattamento di fine rapporto che presenta una variazione in diminuzione di Euro 116.724,12 passando da 1.819.878,33 (esercizio 2022) a 1.703.154,21 (esercizio 2023) ;
- Fondo manutenzione stabili per interventi straordinari di Euro 1.015.325,86 che continua ad essere di pari importo da più esercizi.
- In rettifica dell' attivo riscontriamo i seguenti fondi:
- fondo rischi su crediti Euro 844.050,16 che continua ad essere invariato rispetto ai due esercizi precedenti;
- fondo pendenze legali e contenzioso Euro 300.000 come per gli esercizi precedenti;
- il fondo di ammortamento alloggi locali e servizi residenziali è di Euro 15.723.204,12 (al 31/12/2022 era di Euro 15.770.951,82) ed ha subito un decremento di Euro 47.747,70 determinato da una riduzione di euro 92.261,41 per gli alloggi di proprietà in locazione dovuta alla cessione di alloggi ed un aumento di Euro 44.513,71 per gli alloggi di proprietà e di uso diretto;
- il fondo di ammortamento finanziario di alloggi e locali di proprietà in locazione è di 40.886.691,35 e presenta un incremento di Euro 2.003.949,04 che si riscontra con il valore della quota di ammortamento rilevata nei costi d'esercizio (nel gruppo quote ammortamento. di alloggi, locali e servizi residenziali e non nelle quote amm. finanz. alloggi e locali) oltre al fondo per alloggi e locali di proprietà in uso diretto di Euro 1.284.201,18 che presenta un incremento di 44.513,71 pari alla relativa quota 2023.
- il fondo di ammortamento macchine, mobili etc. ammonta ad Euro 1.559.055,18 ed ha registrato complessivamente un aumento di € 25.820,55 per effetto delle quote di pari importo accantonate nell'esercizio e che si riscontrano nei costi riportati nel Conto Economico.

## **PATRIMONIO NETTO**

La consistenza del patrimonio netto dell' Azienda è la seguente:

<b>FONDO DI DOTAZIONE</b>	Al 31.12.2022	Al 31.12.2023	Differenze
-Dotazione	127.858,44	127.858,44	
-Devoluzioni	774.804,76	774.804,76	
<b>RISERVE STATUTARIE E FACOLTATIVE:</b>			
-Riserve ordinarie	27.042,81	27.042,81	
-Riserve straordinarie	-	-	
-Riserve tassate	-	-	
<b>SALDI ATTIVI E RIVALUT. MONETARIA:</b>	-	-	
Rivalutazioni monetarie	5.609.234,12	5.609.234,12	
<b>CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE:</b>			
-Contributo dello Stato	200.724.342,61	201.942.686,15	1.218.343,54
-Contributo frazionato			
-Contributi Stato (art.55 DPR n.917/86) Tassato	16.010.883,07	16.010.883,07	
<b>AVANZO ECONOMICO (ESERCIZI PREC.</b>			
<b>SOMMANO</b>	<b>223.274.165,81</b>	<b>224.492.509,35</b>	<b>1.218.343,54</b>

*Si registra un aumento di Euro 1.218.343,54 derivante da contributo dello Stato.*

## **CONSIDERAZIONI, RILIEVI E PROPOSTE**

Dal contesto dei dati rilevati nel conto consuntivo e nei suoi allegati nonché in relazione ai controlli effettuati ed alla documentazione esaminata e più in dettaglio visti, tra l'altro i seguenti elementi:

- esame della relazione predisposta dall'Amministratore Unico e della relazione predisposta dagli organi dell'Ente sulla gestione e sui risultati finanziari, economici e patrimoniali e sui principali accadimenti dell'Ente;
- l'attendibilità degli accertamenti in entrata e degli impegni di spesa;
- le risultanze delle verifiche di cassa e degli altri controlli effettuati durante l'esercizio;
- la coerenza dei crediti/debiti con i residui attivi/passivi;
- la concordanza tra valori delle disponibilità liquide e le risultanze delle scritture e dei saldi dei conti correnti anche in relazione alle verifiche di cassa effettuate nel corso dell'esercizio;
- le risultanze sui controlli effettuati in relazione agli adempimenti fiscali;
- i riscontri effettuati sul risultato di amministrazione, sul risultato della gestione di competenza e sull'avanzo economico dell'esercizio;
- la rispondenza dei dati della parifica con la Regione Basilicata e delle scritture dell'Ente (capitolo di bilancio 04140012);

Le verifiche effettuate e gli elementi probativi acquisiti portano il collegio alle seguenti considerazioni:

- Considerando gli esercizi dal 2018 al 2023 si evidenzia una costante e consistente riduzione delle disponibilità liquide passate da Euro 8.803.479,32 al 31/12/2018 ad Euro 2.633.345,44 al 31/12/2023, per cui si consiglia un costante monitoraggio dei flussi di cassa agendo con particolare determinazione sia sulle entrate e sia sulle uscite;
- la morosità per canoni e servizi assestata in Euro 40.434.553,49 risulta in aumento di 2.380.681,57 (nell'esercizio precedente era di 38.053.871,92) - continua ad essere consistente, con una incidenza della morosità per singolo alloggio gestito pari a Euro 6.951,10 nell'esercizio precedente risultava di 6.541,80, Il collegio ritiene che l'Ente debba dare inizio ad una più decisa azione di recupero. Inoltre necessita un adeguato accantonamento al fondo crediti di dubbia e difficile esigibilità vista anche la segnalazione fatta nella relazione dell'A.U. sulla recente normativa regionale di sanatoria delle occupazioni abusive, nonché della possibilità che siano rideterminati i canoni di locazione per coloro che non hanno prodotto autocertificazione della propria posizione anagrafico-reddituale. Anche gli accantonamenti per far fronte alle eventuali future sentenze di incombenza ai fini Ici-Imu dei contenziosi in corso con alcuni Comuni richiedono una loro proporzionata consistenza.
- si rileva il consistente ritardo nell'approvazione del Conto Consuntivo relativo all'esercizio 2023, pur consapevoli della grave carenza di risorse umane dovuta al pensionamento del responsabile del settore amministrativo e delle dimissioni del suo sostituto dopo breve tempo dalla sua assunzione, il collegio auspica una organizzazione del lavoro interno atta a non interrompere il normale susseguirsi degli adempimenti previsti dalla normativa viste anche le conseguenze della mancata approvazione previste dalle vigenti norme;
- Si ripete, inoltre, l'indicazione suggerita nella relazione ai precedenti consuntivi in riferimento alla non più prorogabile adozione di un sistema contabile sulla base del decreto legislativo 23 giugno

2011 n. 118 “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi” e dal D.lgs 139/2015 (c.d. “decreto bilanci”), in attuazione alla direttiva 2013/34/UE. Tale adozione, oltretutto, è stata oggetto nel recente passato di indicazione all’ Ente da parte della Regione Basilicata e precisamente con comunicazione prot.2518/c del 22 maggio 2024 relativa all’approvazione del Conto Consuntivo 2022 nel cui contesto raccomanda all’ Ente in sede di approvazione dei prossimi documenti contabili l’adozione degli schemi del 118/2011 e ss.mm.ii.

## **CONCLUSIONI**

*Tenuto conto di quanto rilevato nella presente relazione i sottoscritti revisori, sulla base della documentazione fornita dall’ Ente e dai controlli e verifiche effettuate, considerato che :*

- *la proposta di bilancio del Conto consuntivo relativo all’esercizio 2023 è redatta, in conformità ai principi della legislazione statale e regionale in materia e sulla base dello schema di bilancio tipo approvato con Decreto Interministeriale 10.10.1986, n. 3440 ed allo Statuto dell’Ente;*
- *il Conto Consuntivo è redatto in modo da evidenziare la corrispondenza dei dati riportati nel Rendiconto finanziario con quelli indicati nella Situazione patrimoniale e nel Conto Economico,*
- *vi è corrispondenza, sulla base dei controlli effettuati e della documentazione esaminata, del Rendiconto alle risultanze della gestione;*

### **ESPRIMONO PARERE FAVOREVOLE**

*all’approvazione del Conto Consuntivo dell’esercizio chiuso al 31/12/2023 dell’ A.T.E.R. di Potenza.*

L’ organo di revisione

Caldararo dott. Antonio (Presidente)

\_\_\_\_\_

Di Sanzo dott. Olevardo (componente)

\_\_\_\_\_

Lacerenza dott. Michele (componente)

\_\_\_\_\_

*Data 11/11/2024*

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii*