

**RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2024**

STRUTTURA DEL BILANCIO

Il bilancio di previsione è redatto secondo lo schema normativo dettato dal D.M. 10.10.1986, emanato dal Ministero Lavori Pubblici, di concerto con il Ministro del Tesoro, così come successivamente modificato ed integrato.

Il D.M. 10.10.1986, con l'intento di adeguare il sistema della contabilità degli Enti rientranti nel proprio campo di applicazione, a quello di competenza e di cassa dello Stato, stabilisce che gli I.A.C.P., con decorrenza dal 01.01.1987, sono tenuti alla contabilità finanziaria, patrimoniale ed economica e, conseguentemente, essi debbono provvedere all'approvazione di un bilancio di previsione finanziario, redatto in termini di competenza e cassa e di un preventivo economico, redatto in termini di costi e ricavi.

Le previsioni finanziarie di competenza devono, inoltre, essere affiancate da quelle relative ai residui presunti; ciò in quanto gli ex I.A.C.P, come i Comuni, le Province e le Regioni, hanno, a differenza dello Stato, un bilancio misto, che si collega alla gestione pregressa, mediante l'iscrizione nello stesso dell'avanzo o disavanzo di amministrazione.

Il bilancio di previsione, infatti è redatto per competenza e cassa ed ha, inoltre, per quanto concerne la spesa, natura autorizzatoria.

E' stato, pertanto, predisposto il bilancio ricercando la massima aderenza alle disposizioni ministeriali, evidenziando, per contro, che non risulta ancora applicabile la nuova normativa in materia di contabilità armonizzata di cui al D.Lgs. n. 118/2011 ancorchè, in sede di esercizio dell'attività di controllo, la Regione Basilicata abbia richiesto una serie di integrazioni proprio in applicazione dei principi contabili contenuti nella precitata normativa.

Tutte le previsioni di entrata e di spesa sono state iscritte nel bilancio nel loro importo integrale, escludendo ogni gestione fuori bilancio e nel rispetto dei criteri di veridicità, chiarezza e trasparenza.

L'ammontare complessivo delle previsioni di competenza di spesa, infatti, sommato al disavanzo presunto di amministrazione è esattamente pari a quello delle previsioni di competenza di entrata.

Le entrate correnti (titolo I + titolo II), inoltre, unite ai crediti d'imposta, non sono inferiori alla somma delle spese correnti (titolo I) e delle spese d'investimento (titolo II) che non trovano contropartita nelle entrate e alle quote capitale per ammortamento mutui del titolo III.

Anche le partite di giro sono in equilibrio. Le entrate del titolo VI e le uscite del titolo IV previste pareggiano. Infatti tali poste di bilancio non modificano, né permutano la consistenza finanziaria dell'Azienda, perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Azienda svolge un servizio di cassa.

Viene, inoltre, rispettato il dettato dell'art. 10 del suddetto D.M. 10.10.1986, in quanto il fondo di riserva per le spese impreviste, nonché per le maggiori spese che potranno verificarsi durante l'esercizio, non supera il 3% delle spese correnti previste.

Infatti la previsione di spesa ammonta ad €. 300.000,00, che è pari allo 2,98% delle spese correnti, che, al lordo dello stesso fondo, sono pari ad €. 10.058.500,00.

Anche le previsioni economiche rispettano i suddetti equilibri.

L'ammontare complessivo dei ricavi e dei costi, derivanti dalla gestione corrente, uniti ai ricavi e ai costi che non rilevano ai fini finanziari e al disavanzo economico presunto, sono in pareggio.

Di seguito vengono illustrate le previsioni distinte per aree gestionali e la situazione patrimoniale dell'Azienda.

IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE

A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Le previsioni riferite all'attività costruttiva, di manutenzione e recupero, sono riportate nel programma triennale 2024-2026 e nell'elenco annuale di cui all'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023 (i cui quadri di dettaglio sono allegati al presente bilancio). Tale programma, ammontante a complessivi € 15.367.119,63, prevede investimenti così distinti:

2024	€ 5.031.730,21	2025	€ 10.335.389,42	2026	€ 0,00
-------------	----------------	-------------	-----------------	-------------	--------

La programmazione ha tenuto conto delle risorse necessarie per l'adeguamento dei prezzi di appalto derivanti dall'aggiornamento da parte della Regione dei massimali di costo di ERP. In tal modo verrà recuperata almeno parzialmente la sensibile differenza fra il costo di un fabbricato di edilizia privata, ricavato applicando i prezzi del prezzario regionale, e quello di un immobile di edilizia pubblica che deve rispettare i limiti di costo dell'art. 4, lett. g), della legge n. 457/78.

La previsione di spesa, per nuovi interventi costruttivi è stimata in € 7.557.774,97, per interventi di manutenzione straordinaria, è stimata in € 7.809.344,66, da realizzare con fondi della L. n. 457/78, L. n. 560/93, Fondi Legge 80, Fondi POC.

B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Nell'espore il programma dell'area della gestione immobiliare si evidenziano di seguito le attività di maggiore rilevanza.

CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni, principale fonte di entrata per l'Azienda, è stato stimato in € 6.971.000,00; esso garantisce il pareggio costi-ricavi di amministrazione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione, nonché il versamento al fondo per l'edilizia residenziale pubblica, di cui all'art.13 della legge n.457/1978, dello 0,50% annuo del valore catastale del patrimonio gestito, con esclusione degli alloggi a canone sociale. Con i proventi derivanti da tali canoni l'Azienda deve assicurare il raggiungimento delle finalità istituzionali, così come descritte dall' art. 4 della legge regionale n. 29 del 24.6.1996.

L'ammontare dei canoni comprende anche quelli degli ex alloggi della Stato, trasferiti in proprietà ai Comuni per effetto delle disposizioni della finanziaria 2006, in quanto la gestione di fatto è rimasta affidata all'ATER fino ad emanazione di diversa disciplina da concertare con le stesse amministrazioni comunali.

Con l'ammontare dei canoni si prevede di fare fronte, tra l'altro:

- a) alla contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di € 500.000,00, in precedenza destinato al fondo per l'ERP di cui all'art.13 della legge n. 457/78, soppresso dal D. Lgs. 30 luglio 99;
- b) al pagamento di imposte e tasse (IRES, IRAP, TASI, IMU sui locali, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 2.710.000,00;
- c) alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.065.000,00.

LA MOROSITA'

Per quanto riguarda il problema della morosità, il recupero della stessa continuerà ad essere uno degli obiettivi principali dell'Azienda anche per il 2024.

Vi e' da sottolineare che i crediti verso gli utenti si identificano con i residui attivi, la cui quantificazione complessiva rappresenta un coacervo di diverse componenti che si delineano sinteticamente: a) morosità per canoni definitivi e non riscossi; b) debiti derivanti dal ricalcolo di canoni; c) importi a debito risultanti su posizioni contabili relativi ad alloggi occupati senza titolo e da definire sulla base di requisiti anagrafici reddituali soggettivi, in sede di regolarizzazione del rapporto locativo.

Risulta altresì importante coinvolgere le amministrazioni comunali per la parte di competenza relativa all'attivazione delle procedure di decadenza, come previste dalla vigente normativa regionale.

La morosità presunta al 31 dicembre 2023 è stata determinata in € 42.135.271,70, di cui € 34.641.978,92 per canoni, € 1.608.109,99 per quote d'ammortamento ed € 5.885.182,79 per crediti diversi e servizi (IVA, lavori di manutenzione, rateizzazioni concesse acqua, F.M. e quote sindacali) come riportato nei residui attivi dei rispettivi capitoli.

Nel Bilancio Consuntivo dell'anno 2022, approvato con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 19 del 09.04.2024, sono stati riportati i dati relativi alla morosità, in relazione alla collocazione degli assegnatari nelle diverse fasce di reddito, come da seguente prospetto:

Reddito	fascia	%
Minimo	A	20,47%
Sociale	B1	6,59%
Protetto a	B2	8,67%
Protetto b	B3	3,75%
Equo canone	C1	0,51%
Equo canone maggiorato	C2	0,61%
Abusivi	Z1	31,66%
Sanzionatorio	Z2	27,74%

E' utile osservare che la concentrazione massima delle morosità si registra nelle fasce A, Z1 e Z2 corrispondenti, rispettivamente, ad utenti con assenza totale di redditi (ovvero con un reddito massimo pari a due pensioni minime INPS), occupanti abusivi ed utenti sanzionati per inottemperanza all'obbligo di presentazione della autocertificazione della propria situazione anagrafico-reddituale.

L'importo della morosità, relativo agli abusivi ed a coloro che sono tenuti al pagamento di un canone con sanzione, ancorchè contabilizzato, può essere fatto oggetto di ricalcolo in quanto, ai sensi dell'art. 38 della L. R. n. 24/2007, l'assegnatario, ove produca la documentazione richiesta, ha diritto alla rideterminazione del canone con effetto retroattivo, così come la sanatoria delle occupazioni abusive comporta l'eventuale

annullamento della indennità di occupazione per il periodo intercorrente dalla presentazione della domanda al suo accoglimento.

Sul punto si evidenzia che nel solo biennio 2022-2023 sono stati rideterminati canoni per un importo complessivo di € 1.174.479,02, come di seguito evidenziato:

ANNUALITA'	NUMERO POSIZIONI RIDETERMINATE	IMPORTO
2022	178	€ 685.344,39
2023	<u>426</u>	€ <u>489.134,63</u>
TOTALI	604	€ 1.174.479,02

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Amministrazione, anche per l'anno 2024, valutata la rilevante importanza strategica del settore, si pone l'obiettivo di fornire adeguate risposte alle problematiche manutentive di pronto intervento.

Il programma degli interventi previsti per l'esercizio sarà finanziato in parte con i proventi dei canoni di **locazione ed in parte utilizzando i fondi della gestione speciale stanziati dalla Regione per tale finalità (legge n. 560/93).**

In particolare si prevede l'impiego delle seguenti risorse rivenienti dalle entrate per canoni, dai fondi di cui alla Legge 560/93, dai fondi di cui alla Legge n. 80/2014, nonché dai fondi di cui al PO-FESR:

A)	A) opere di manutenzione ordinaria e di pronto intervento con le disponibilità derivanti dai canoni di locazione	1.065.000,00 €
B)	opere di manutenzione straordinaria fondi di cui alla Legge 560/93	1.600.000,00 €
C)	oneri rimborso condomini misti per interventi di manutenzione straordinaria	300.000,00 €
D)	oneri per adeguamento funzionale alloggi fondi Legge 80	625.675,09 €
E)	interventi di efficientamento energetico fondi PO-FESR	932.624,91 €
F)	rimborsi autogestioni (quote canoni)	5.000,00 €
G)	manutenzione locali di proprietà (quote canoni)	10.000,00 €
	SOMMANO	4.538.300,00 €

LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI

L'Azienda, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 22.11.2018, n. 38 con il quale sono state apportate modifiche all'art. 43, terzo comma, della L.R. n. 24/2007 ha provveduto ad approvare e proporre alla Regione Basilicata un nuovo piano di vendita degli alloggi, da alienare ai sensi della legge n. 560/93, contenente tutti gli immobili con vetustà superiore a venti anni.

Il suddetto Piano, adottato con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 85 del 27.12.2018 e formalmente approvato dal Consiglio Regionale di Basilicata con delibera n. 35 del 10.09.2019, prevede l'alienazione di ulteriori 1.423 alloggi.

Nell'esercizio si prevede di proseguire le attività legate all'alienazione del patrimonio nel rispetto delle diverse normative vigenti; ovviamente per le normative più datate (Legge n. 513/77) le alienazioni si trovano nella fase residua, mentre, per l'attuazione del programma di cessione degli ex legge n. 560/93, si prevede di stipulare n° 40 contratti di cessione alloggi e di introitare € 1.505.000,00, oltre alla cessione di n. 14 locali per un incasso di € 200.000,00, al netto delle quote di ammortamento degli alloggi ceduti con pagamento

rateale e della estinzione dl diritto di prelazione, così come evidenziato alla Cat. 9^ e 12^ delle entrate, come meglio di seguito distinto:

- n. 50 alloggi (cap. 03090005 - 03120071) € 1.505.000,00;
- n. 14 locali (cap. 03090008) € 200.000,00;

Gli stessi importi sono collegati contabilmente a quelli riportati alla Cat. 17^ delle uscite a favore della Gestione Speciale.

Si evidenzia che, negli ultimi tempi, complice anche la crisi economica generale, le vendite agli inquilini assegnatari non hanno avuto la risposta sperata, così come non si sono registrati significativi risultati di sistema anche relativamente alle aste degli immobili sfitti non di erp.

Relativamente agli immobili commerciali si registra la difficoltà di conciliare una maggior redditività del patrimonio con le problematiche create dalla crisi economica che ha comportato una flessione negativa delle attività commerciali in essere. L'impegno dell'Azienda è comunque quello di perseguire una politica di riduzione dei tempi di riassegnazione delle unità immobiliari.

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

In applicazione delle disposizioni di cui alla circolare CER n. 142 del 1986, l'inventario del patrimonio immobiliare riporta le unità immobiliari che l'Azienda prevede di amministrare durante l'esercizio e comprende tutti gli alloggi oggetto di un rapporto contrattuale diretto.

Si prevede che l'Azienda alla fine dell'anno 2024 provvederà alla gestione di alloggi a locazione e locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, come di seguito riportato:

A – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO

	ATER	Stato/Comuni	TOTALE
Alloggi in locazione semplice	4.917	483	5.400
Locali ad uso diverso dall'abitazione	329	88	417
Totali generali	5.246	571	5.817

Si provvederà, altresì, alla gestione delle rate d'ammortamento e delle quote provvisorie di alloggi ceduti in proprietà o in corso di cessione così distinte:

B – UNITA' IMMOBILIARI CEDUTE IN AMMORTAMENTO

	ATER	Stato/Comuni	TOTALE
Alloggi ceduti in proprietà in ammortamento	235	27	262
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA, etc)	21	3	24
Totali generali	256	30	286

I dati riportati tengono conto della previsione delle alienazioni, ai sensi della legge n. 560/93, nonché dei nuovi alloggi che si prevede di immettere a ruolo fino al termine del presente esercizio.

C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

L'area di staff sarà impegnata in attività di supporto a quella di linea (costruzione e gestione degli alloggi).

Di seguito si espongono le previsioni relative ai settori d'attività più rilevanti.

IL PERSONALE E LA STRUTTURA

Questa Azienda, rientrando a pieno titolo fra gli Enti strumentali della Regione Basilicata, è tenuta al rispetto degli atti di indirizzo che la Regione stessa ha emanato, nello specifico, in materia di spesa del personale. In applicazione delle norme vigenti in materia, l'Azienda è tenuta a rispettare il limite previsto dall'art. 1, comma 557-quater della legge n. 296/2006 introdotto dall'art. 3, comma 5-bis, del DL n. 90/014. A questo proposito il contenimento delle spese di personale è riferito al valore medio del triennio precedente alla data di entrata in vigore della relativa disposizione; il limite quindi è riferito al valore medio della spesa di personale inerente il triennio 2011/2013 per le somme impegnate a consuntivo.

In ogni caso si evidenzia come nell'ultimo triennio si sia registrata una evoluzione positiva della dinamica delle spese del personale:

CAPITOLO	SPESA 2020	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2021	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2022	% SU SPESA CORRENTE
Personale	€ 2.135.791,04	41,69	€ 2.055.055,94	39,22	€ 2.039.960,79	36,86
TOTALE SPESA CORRENTE	€ 5.123.141,72		€ 5.239.784,54		€ 5.533.754,86	

La spesa del personale comprensiva dei relativi contributi, e' stata calcolata sulla base delle previsioni contrattuali stabilite nel vigente CCNL del comparto EE.LL., ed e' prevista in € 2.658.000,00 al netto del T.F.R. accantonato nell'anno e della spesa per competenze legali e tecniche previste dalla vigente normativa; tale costo rappresenta il 27,93% della spesa corrente, pari ad € 9.518.000,00.

LA GESTIONE SPECIALE

Il sistema di contabilizzazione dei canoni di locazione nella GS e il contestuale prelievo dalla Gestione delle quote b) e c) e' venuto a cessare dal 01 Gennaio 1997 a seguito dell'applicazione delle delibere CIPE 13.03.1995 e 12.07.1996 in GU n. 194 del 20.08.1996, modificate dalla delibera CIPE 20.12.1996 in GU n. 37 del 14.02.1997; conseguentemente non e' stata prevista la quota residuale dei canoni da versare al CER secondo il disposto dell'art 25 della legge n. 513/77. Sono tuttavia valide le norme e le istruzioni impartite dal CER in ordine alla rendicontazione e contabilizzazione dei rientri derivanti dalla cessione degli alloggi vincolati e non alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art 25 della legge n. 513/77, ivi compresi quelli derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della legge n. 560/93, come previsto dalla circolare 30.06.1995 n. 31 Seg. del Ministero dei Lavori Pubblici.

Nel presente bilancio è prevista la contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di quanto segue:

- le somme rilevate per i prezzi e le rate che andranno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in ceduti, di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita, vincolati alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 legge n. 513/77 per un importo presunto di € 2.000,00;
- i rientri non vincolati per un ammontare di € 5.000,00;
- lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, per l'importo di € 500.000,00;
- i proventi delle cessioni di alloggi e locali ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 1.100.000,00;

e) riconoscimento a favore dello Stato di rate d'ammortamento degli alloggi di cui alle leggi n. 513/77 e n. 1676/60, nonché di quelli costruiti con patto di futura vendita ed ipoteca legale, per un importo complessivo di € 2.100,00.

Si prevede invece di addebitare alla G.S.:

f) corrispettivi per Gestione Rientri G.S. per € 4.000,00;

g) il versamento delle somme incassate negli anni precedenti, per cessione alloggi, pari di € 826.919,99

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

Il c/c bancario al 31.12.2023 ha un saldo pari a € 666.300,79.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2023, pari a € 54.849.380,95, risulteranno diminuiti, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 5.766.273,75. Si precisa che tale importo è stato determinato, per la maggior parte, dal riallineamento con i finanziamenti concessi, a tutto il 2023, dalla Regione Basilicata, per un importo di € 7.321.793,54 riportato nei capitoli 04140001/2, alla morosità maturata nell'esercizio ed alla intervenuta cancellazione di morosità insussistente.

Crediti bancari e finanziari

I crediti verso la Tesoreria Provinciale per fondi C.E.R. e G.S. (L. n. 457/78) subiranno un decremento di € 375.000,00 per effetto dei prelevamenti per la realizzazione degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria. Inoltre si prevede l'utilizzo dei fondi della legge n. 560/93 per € 2.826.000,00.

Tali crediti troveranno compensazione nei debiti verso lo Stato/C.E.R. per nuovi finanziamenti o riutilizzo di fondi della G.S.

Immobili

Il valore degli stabili registrerà, a fine esercizio, un decremento di circa € 240.000,00 a seguito della dismissione di 40 unità immobiliari adibiti ad alloggi.

Il valore delle rimanenze, per interventi costruttivi in corso a fine esercizio e ultimati nell'anno, risulterà diminuito di un importo pari alla differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi che saranno ultimati e trasferiti al conto stabili in conseguenza della loro messa a reddito.

Immobilizzazioni tecniche

Si prevede a fine esercizio un aumento del valore delle immobilizzazioni di € 93.500,00, dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

Residui passivi

I residui i passivi presunti, al 31.12.2023, si prevedono in circa € 27.101.039,10 e risulteranno diminuiti di € 65.251,38 rispetto all'ultimo rendiconto approvato, in relazione, soprattutto, alla rilevazione dei seguenti elementi:

- accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi gestiti, destinato alle finalità dell'art. n. 25 della l n./513/1977 e precedenti;
- quote incassate dalla cessione degli alloggi ex legge n. 560/93 relative ai precedenti esercizi;
- quote contabilizzazione a favore dello Stato delle quote di ammortamento riscosse nell'esercizio.

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata (Legge. n. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 4.384.300,00 (€ 1.558.300,00 per fondi C.E.R ed € 2.826.000,00 per fondi Legge n. 560/93) dovuto a spese per lavori di nuove costruzioni, di manutenzione straordinaria e recupero come in dettaglio descritto nella relazione dell'Amministratore Unico.

Fondi di accantonamento vari

Il fondo TFR si prevede non subirà variazioni, in quanto il presumibile accantonamento dell'anno è pari ai prelevamenti dal fondo per il personale che si prevede cesserà dal servizio.

Inoltre è stato previsto un accantonamento di € 180.000,00 per il fondo di riserva per spese impreviste e di € 300.000,00 per pendenze legali.

Fondi di accantonamento finanziario

Il fondo registrerà un incremento di € 1.850.000,00 dovuto alle quote di accantonamento dell'esercizio ed al netto dello storno derivante dagli alloggi ceduti.

Fondi di ammortamento mobili, macchine ed automezzi

I fondi registreranno complessivamente un aumento di € 23.000,00, per effetto delle quote che verranno accantonate al netto degli utilizzi per cessione di una parte degli stessi.

Patrimonio netto

I finanziamenti in conto capitale subiranno un incremento dovuto alla contabilizzazione del costo degli alloggi che eventualmente saranno trasferiti a patrimonio nell'esercizio.

E - IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento, redatto in conformità alle norme del regolamento approvato con D.M. 10 ottobre 1986 n. 3440, contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio, nonché come prima posta delle entrate (art. 8) l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2023 ammontante a € 28.414.642,64 dettagliatamente determinato nella tabella dimostrativa.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie previste sono le seguenti:

DESCRIZIONE	ENTRATE	SPESE	DIFFERENZE
Avanzo presunto al 31.12.2023	- €		- €
Entrate/spese correnti	9.518.000,00 €	9.518.000,00 €	- €
Entrate spese in c/capitale	8.966.000,00 €	8.966.000,00 €	- €
Partite di giro	<u>976.000,00 €</u>	<u>976.000,00 €</u>	- €
TOTALE ENTRATE/SPESE	19.460.000,00 €	19.460.000,00 €	- €
TOTALE COMPLESSIVO	19.460.000,00 €	19.460.000,00 €	- €

Nella formazione del bilancio, particolare attenzione è stata posta nella determinazione di alcune entrate per le quali al momento sussistono incertezze in ordine alla loro entità ed alla loro maturazione giuridica, come nel caso di canoni di locazione che potrebbero essere influenzati dai redditi dei nuclei familiari in continuo mutamento, dalle imposte e dalle tasse che gravano sul patrimonio o sul reddito ovvero dei compensi tecnici subordinati all'avanzamento dei lavori o ad adempimenti da parte di terzi.

ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

cat. 5 - corrispettivi per amministrazione stabili	€	10.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edilizi	€	2.159.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	6.971.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	227.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	110.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	2.708.000,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	252.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	531.000,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	3.000,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	532.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.065.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	40.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	215.000,00
“ 6 - Oneri finanziari	€	170.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	2.658.000,00
“ 8 - fondo per l'ERP (0,50%)	€	500.000,00

ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

Il dettaglio delle entrate e delle spese in c/capitale fornisce l'immagine operativa dell'Azienda e il mutamento delle attività e passività patrimoniali.

Tra le entrate figurano:

Cat. 9 - alienazione alloggi/locali di proprietà ATER (L. n. 560/93)	€	1.520.000,00
“ 12 - alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93)	€	200.000,00

“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	1.024.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L.n. 560/93 (nuove costr. risan. rec.)	€	4.916.000,00
“ 18 - riscossioni IVA	€	405.000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 - spese per interventi costruttivi n.c.	€	70.000,00
“ 10 - spese per reinvestimento proventi legge n. 560/93	€	2.826.000,00
“ 10 - spese per interventi di manutenzione straordinaria	€	1.558.300,00
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	€	650.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	3.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	60.000,00
“ 11 - “ attrezzatura varia	€	500,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER prezzi di cessione al netto delle rate d'ammortamento legge n. 560/93	€	1.500.000,00

PARTITE DI GIRO

Le entrate e le uscite in questo titolo non modificano, nè permutano la consistenza finanziaria dell'Azienda perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborso di terzi per i quali si svolge un servizio di cassa.

Le entrate e le uscite previste ammontano complessivamente a € 976.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che si presentano in equilibrio.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 1.787.000,00.

In sede di analisi del preventivo economico si espongono le voci che hanno particolare rilevanza.

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un pareggio.

Gli oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, etc.) saranno presumibilmente pari a € 2.710.000,00.

Nella seconda parte del preventivo vengono riportati i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, positivi per € 580.000,00, e negativi per € 2.367.000,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.850.000,00, valore calcolato sul numero massimo di anni di durata della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e beni materiali per € 23.000,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 44.000,00;
- l'accredito alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 300.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 150.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 500.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 80.000,00.

Gli ammortamenti vengono effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni e rispondono ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui ai D.M. 31 Dicembre 1988 integrato dai DD.MM. 7 gennaio 1992, 23 dicembre 92, 19 ottobre 95, 20 marzo 96.

Si sottolinea che il preventivo economico, per il particolare schema e contenuto, previsto dall'allegato D) al Regolamento Ministeriale, non è lo strumento adeguato per una completa lettura ed interpretazione della gestione economico-finanziaria dell'Azienda che potrà, invece, essere attentamente valutata a fine esercizio in sede di approvazione del conto profitti e perdite previsto dalla circolare CER n.25 del 27.2.1987.

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

La tabella dimostrativa espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi che hanno determinato l'avanzo presunto di amministrazione al 31 dicembre 2023.

Esponde, i valori dei residui attivi e passivi degli anni precedenti e quelli presunti per il periodo dell'esercizio 2023.

Determina pertanto l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2023.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO AL 31.12.2023		
CALCOLO DELL'AVANZO PRESUNTO AL TERMINE DELL'ESERCIZIO 2023		
FONDO CASSA AL 31.12.2022	1.916.937,19 €	PRECONSUNTIVO 2023
RESIDUI ATTIVI AL 31.12.2022	60.615.654,70 €	
RESIDUI PASSIVI AL 31.12.2022	27.166.290,48 €	
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 01.01.2023		35.366.301,41 €
CONSISTENZA DELLA CASSA AL 01.01.2023		1.916.937,19 €
IN C/COMPETENZA	7.080.254,93 €	
RISCOSSIONI		9.621.703,83 €
IN C/RESIDUI	2.541.448,90 €	
IN C/COMPETENZA	8.553.356,20 €	
PAGAMENTI		10.872.340,23 €
IN C/RESIDUI	2.318.984,03 €	
CONSISTENZA DELLA CASSA AL 31.12.2023		666.300,79 €
DEGLI ANNI PRECEDENTI	49.224.520,66 €	
RESIDUI ATTIVI		54.849.380,95 €
DELL'ESERCIZIO	5.624.860,29 €	
DEGLI ANNI PRECEDENTI	24.847.306,45 €	
RESIDUI PASSIVI		27.101.039,10 €
DELL'ESERCIZIO	2.253.732,65 €	
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO AL 31.12.2023		28.414.642,64 €

L'avanzo di amministrazione, presunto al 31.12.2023, pari ad € 28.414.642,64, risulta così suddiviso:

- QUOTE VINCOLATE (allegato a/2 risultato di amministrazione – quote vincolate)	€	8.968.008,72
- QUOTE ACCANTONATE	€	0,00
- QUOTE LIBERE		<u>€ 19.446.633,92</u>
	TOTALE	€ 28.414.642,64

F - IL BILANCIO PLURIENNALE

Il bilancio di previsione pluriennale, allegato alla presente relazione, prevede, soprattutto, una intensificazione delle azioni tese al recupero crediti, alla conseguente variazione dei residui e il conseguente reinvestimento delle somme realmente disponibili.

Fra le entrate si evidenziano le seguenti voci:

- i proventi sui canoni subiranno variazioni per effetto della messa a ruolo dei nuovi alloggi ultimati ed assegnati e delle cessioni ex legge n. 560/93; pertanto l'ammontare degli stessi è stato previsto in € 6.971.000,00, € 6.850.000,00 e € 6.750.000,00 rispettivamente per il 2024, 2025 e 2026;
- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di € 1.100.000,00, € 1.100.000,00 e € 1.100.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato. Per gli anni 2024, 2025 e 2026;
- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 2.826.000,00, € 2.000.000,00 ed € 2.000.000,00 rispettivamente per il 2024, 2025 e 2026.

Fra le uscite si evidenziano:

- le spese per il funzionamento degli uffici verranno lievemente ridotte per contenere le uscite correnti dell'Azienda, esse sono state previste, per i singoli anni, in € 417.000,00, € 360.000,00 e € 360.000,00; fra queste particolare rilevanza avranno le spese per le opere di adeguamento funzionale ed impiantistico della sede degli uffici, nonché quelle per la gestione del sistema informativo aziendale;
- la spesa per la manutenzione ordinaria degli alloggi è stata prevista in € 1.065.000,00 € 1.130.000,00 e € 1.130.000,00 rispettivamente per il 2024, 2025 e 2026, da finanziare per una parte con i proventi da canoni e per la restante parte con le somme contabilizzate nell'esercizio precedente per lo 0.50 % di cui alle delibere CIPE '95 e '96, previa autorizzazione della Regione;
- la spesa complessiva destinata agli interventi costruttivi, ammontanti a € 5.410.300,00, € 5.505.000,00 e € 5.505.000,00, rispettivamente per il 2024, 2025 e 2026, tiene conto delle nuove costruzioni, del recupero con fondi G. S., nonché del reinvestimento dei proventi della legge della legge n. 560/93, come rilevati dal programma triennale 2024-2026 e nell'elenco annuale di cui all'art. 128, commi 2 e 9, del D. Lgs. n.163/2006.
- la contabilizzazione a favore della G. S., ai sensi delle delibere CIPE del '95 e '96, previsto nel triennio rispettivamente in € 500.000,00, € 500.000,00 e € 500.000,00.

IL DIRIGENTE
Avv. Vincenzo PIGNATELLI

IL DIRETTORE
Ing. Pierluigi ARCIERI