



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO DI PREVISIONE 2025 – 2027
NOTA INTEGRATIVA
Art. 11, c3, lett. g), D.lgs. 23 giugno 2011 n. 118

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	CRITERI GENERALI ADOTTATI PER LA FORMULAZIONE	
	DELLE PREVISIONI.....	7
3.	LE ENTRATE.....	7
3.1	LE ENTRATE CORRENTI.....	8
3.2	LA MOROSITA'	10
3.3	LA CONSISTENZA PATRIMONIALE	11
3.4	LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI	11
4.	LA SPESA	12
4.1	SPESE CORRENTI	12
4.2	LE SPESE IN CONTO CAPITALE	13
4.3	VARIAZIONE DELLA SPESA CORRENTE	13
4.4	VARIAZIONE DELLA SPESA CONTO CAPITALE SETTORE TECNICO.....	14
4.4.1	L'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	14
4.4.2	LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI	14
5.	IL PERSONALE E LA STRUTTURA	15
6.	LA GESTIONE SPECIALE	16
7.	LA SITUAZIONE PATRIMONIALE	16
7.1	DISPONIBILITA' LIQUIDE	16
7.2	DEBITI BANCARI E FINANZIARI.....	16
7.3	FONDI DI ACCANTONAMENTO VARI	18
8	IL BILANCIO DI PREVISIONE.....	17
9	PARTITE DI GIRO	18
10	IL QUADRO GENERALE RIASSUNTIVO	18
11	EQUILIBRI DI BILANCIO	20
12	AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 31.12.2024.....	21
13	FONDO DI RISERVA ORDINARIO	22
14	FONDO SPESE LEGALI	23
15	FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITA'	23
16	PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'FCDE	26
17	FONDO PLURIENNALE VINCOLATO	27
18	FONDO DI GARANZIA DEBITI COMMERCIALI	27

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce allegato al Bilancio di Previsione per gli esercizi 2025-2027 dell'ATER di Potenza redatto per la prima volta, in applicazione dell'art. 6 della Legge Regionale n. 3/2024, sulla base degli schemi adottati ai sensi del D.Lgs. n. 126/2014 “Disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. 118/2011, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti Locali e dei loro organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della legge 5/5/2009, n.42”.

Sul punto si evidenzia che la Regione Basilicata – Direzione Generale per la Programmazione e la Gestione delle risorse Strumentali e Finanziarie – Ufficio Risorse Finanziarie e Bilancio – con nota Prot. n. 02555905 del 22/11/2024 ad oggetto “ *Bilancio di Previsione finanziario per il triennio 2025/2027*”, indirizzata a questa Azienda ha disposto, tra l’altro, quanto segue … “Nelle more dell’approvazione del Bilancio di Previsione finanziario per il triennio 2025-2027 della Regione Basilicata, si invita Codesto Spett.le Ente ad adottare, il bilancio di previsione 2025-2027 redatto secondo gli schemi previsti dall’Allegato 9 del D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii…”.

Il bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2025-2027, come previsto dall’art.1, lettera I, D.Lgs. n. 126/2014, è triennale, ha carattere autorizzatorio ed è aggiornato annualmente in occasione della sua approvazione.

Tra gli allegati da predisporre richiesti dal D.Lgs. n. 118/2011 (art. 11) vi è la “Nota integrativa”, un documento che ha la funzione di integrare i dati quantitativi esposti negli schemi di bilancio al fine di rendere più chiara e significativa la lettura dello stesso.

Tale documento presenta un contenuto minimo costituito da:

1. i criteri di valutazione adottati per la formulazione delle previsioni, con particolare riferimento agli stanziamenti riguardanti gli accantonamenti per le spese potenziali e al fondo crediti di dubbia esigibilità, dando illustrazione dei crediti per i quali non è previsto l'accantonamento a tale fondo;
2. l’elenco analitico delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione presunto al 31 dicembre dell’esercizio precedente, distinguendo i vincoli derivanti dalla legge e dai principi contabili, dai trasferimenti, da mutui e altri finanziamenti, vincoli formalmente attribuiti dall’ente;
3. l’elenco analitico degli utilizzi delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione presunto, distinguendo i vincoli derivanti dalla legge e dai principi contabili, dai trasferimenti, da mutui e altri finanziamenti, vincoli formalmente attribuiti dall’ente;
4. l’elenco degli interventi programmati per spese di investimento finanziati col ricorso al debito e con le risorse disponibili;
5. nel caso in cui gli stanziamenti riguardanti il fondo pluriennale vincolato comprendono anche investimenti ancora in corso di definizione, le cause che non hanno reso possibile porre in essere la programmazione necessaria alla definizione dei relativi cronoprogrammi;
6. l’elenco delle garanzie principali o sussidiarie prestate dall’ente a favore di enti e di altri soggetti ai sensi delle leggi vigenti;

7. gli oneri e gli impegni finanziari stimati e stanziati in bilancio, derivanti da contratti relativi a strumenti finanziari derivati o da contratti di finanziamento che includono una componente derivata;
8. l'elenco dei propri enti ed organismi strumentali, precisando che i relativi bilanci consuntivi sono consultabili nel proprio sito internet fermo restando quanto 14 previsto per gli enti locali dall'articolo 172, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
9. l'elenco delle partecipazioni possedute con l'indicazione della relativa quota percentuale;
10. altre informazioni riguardanti le previsioni, richieste dalla legge o necessarie per l'interpretazione del bilancio.

La presente nota integrativa al Bilancio di previsione 2025-2027 di ATER Potenza, oltre a contenere genericamente quanto previsto al punto 10, entra nel dettaglio dei primi quattro punti, non ricorrendo la fatispecie per quelli successivi.

Il triennio 2025-2027 proseguirà seguendo le linee programmatiche approvate già tracciate negli ultimi esercizi finanziari, con tendenza al miglioramento dei risultati già conseguiti e delle scelte gestionali programmate ed in corso di realizzazione.

Proseguirà nel triennio 2025-2027 il necessario adeguamento del sistema informativo contabile ai principi della riforma. Proseguirà inoltre l'attività di sensibilizzazione di tutti gli uffici alla corretta applicazione del principio della competenza finanziaria potenziata previsto dalla riforma contabile relativa all'armonizzazione.

Il bilancio di previsione è stato, quindi, predisposto nel pieno rispetto di tutti i principi contabili generali contenuti nel succitato D.Lgs. n. 118/2011 che garantiscono il consolidamento e la trasparenza dei conti pubblici secondo le direttive dell'Unione Europea e l'adozione di sistemi informativi omogenei e interoperabili, qui di seguito elencati:

- ✓ **principio dell'annualità:** i documenti del sistema di bilancio, sia di previsione sia di rendicontazione, sono predisposti con cadenza annuale e si riferiscono a distinti periodi di gestione coincidenti con l'anno solare. Nella predisposizione dei documenti di bilancio, le previsioni di ciascun esercizio sono elaborate sulla base di una programmazione di medio periodo, con un orizzonte temporale almeno triennale;
- ✓ **principio dell'unità:** è il complesso unitario delle entrate che finanzia l'amministrazione pubblica e quindi sostiene così la totalità delle sue spese durante la gestione. Le entrate in conto capitale sono destinate esclusivamente al finanziamento di spese di investimento;
- ✓ **principio dell'universalità:** il sistema di bilancio ricopre tutte le finalità e gli obiettivi di gestione, nonché i relativi valori finanziari, economici e patrimoniali riconducibili alla singola amministrazione pubblica, al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della complessa attività amministrativa svolta;
- ✓ **principio dell'integrità:** nel bilancio di previsione e nei documenti di rendicontazione le entrate devono essere iscritte al lordo delle spese sostenute per la riscossione e di altre eventuali spese a esse connesse e, parimenti, le spese devono essere iscritte al lordo delle correlate entrate, senza compensazioni di partite;
- ✓ **principio della veridicità, attendibilità, correttezza e comprensibilità:**

- **veridicità** significa rappresentazione delle reali condizioni delle operazioni di gestione di natura economica, patrimoniale e finanziaria di esercizio;
 - **attendibilità** significa che le previsioni di bilancio sono sostenute da accurate analisi di tipo storico e programmatico o, in mancanza, da altri idonei ed obiettivi parametri di riferimento: un'informazione contabile è attendibile se è scevra da errori e distorsioni rilevanti e se gli utilizzatori possono fare affidamento su di essa;
 - **correttezza** significa il rispetto formale e sostanziale delle norme che disciplinano la redazione dei documenti contabili di programmazione e previsione, di gestione e controllo e di rendicontazione;
 - **comprendibilità** richiede che le registrazioni contabili ed i documenti di bilancio adottino il sistema di classificazione previsto dall'ordinamento contabile e finanziario, uniformandosi alle istruzioni dei relativi glossari;
- ✓ **principio della significatività e rilevanza:** nella formazione delle previsioni gli errori, le semplificazioni e gli arrotondamenti, tecnicamente inevitabili, trovano il loro limite nel concetto di rilevanza: essi cioè non devono essere di portata tale da avere un effetto rilevante sui dati del sistema di bilancio e sul loro significato per i destinatari;
- ✓ **principio della flessibilità:** possibilità di fronteggiare gli effetti derivanti dalle circostanze imprevedibili e straordinarie che si possono manifestare durante la gestione, modificando i valori a suo tempo approvati dagli organi di governo;
- ✓ **principio della congruità:** verifica dell'adeguatezza dei mezzi disponibili rispetto ai fini stabiliti;
- ✓ **principio della prudenza:** devono essere iscritte solo le componenti positive che ragionevolmente saranno disponibili nel periodo amministrativo considerato, mentre le componenti negative saranno limitate alle sole voci degli impegni sostenibili e direttamente collegate alle risorse previste;
- ✓ **principio della coerenza:** occorre assicurare un nesso logico e conseguente fra la programmazione, la previsione, gli atti di gestione e la rendicontazione generale. La coerenza implica che queste stesse funzioni ed i documenti contabili e non, ad esse collegati, siano strumentali al perseguitamento dei medesimi obiettivi. Il nesso logico infatti deve collegare tutti gli atti contabili preventivi, gestionali e consuntivi, siano essi di carattere strettamente finanziario, o anche economico e patrimoniale, siano essi descrittivi e quantitativi, di indirizzo politico ed amministrativo, di breve o di lungo termine;
- ✓ **principio della continuità e costanza:** continuità significa che le valutazioni contabili finanziarie, economiche e patrimoniali del sistema di bilancio devono rispondere al requisito di essere fondate su criteri tecnici e di stima che abbiano la possibilità di continuare ad essere validi nel tempo, se le condizioni gestionali non saranno tali da evidenziare chiari e significativi cambiamenti; costanza significa il mantenimento dei medesimi criteri di valutazione nel tempo, in modo che l'eventuale cambiamento dei criteri particolari di valutazione adottati, rappresenti un'eccezione nel tempo che risulti opportunamente descritta e documentata in apposite relazioni nel contesto del sistema di bilancio.
- ✓ **principio della comparabilità e della verificabilità:**

- **comparabilità** significa possibilità di confrontare nel tempo le informazioni, analitiche e sintetiche di singole o complessive poste economiche, finanziarie e patrimoniali del sistema di bilancio, al fine di identificarne gli andamenti tendenziali;
- **verificabilità** significa che le informazioni patrimoniali, economiche e finanziarie, e tutte le altre fornite dal sistema di bilancio di ogni amministrazione pubblica, siano verificabili attraverso la ricostruzione del procedimento valutativo seguito. A tale scopo le amministrazioni pubbliche devono conservare la necessaria documentazione probatoria;
- ✓ **principio della neutralità o imparzialità:** neutralità significa che la redazione dei documenti contabili deve fondarsi su principi contabili indipendenti ed imparziali verso tutti i destinatari, senza servire o favorire gli interessi o le esigenze di particolari gruppi; imparzialità va intesa come l'applicazione competente e tecnicamente corretta del processo di formazione dei documenti contabili, del bilancio di previsione, del rendiconto e del bilancio d'esercizio, che richiede discernimento, oculatezza e giudizio per quanto concerne gli elementi soggettivi;
- ✓ **principio della pubblicità:** assicurare ai cittadini ed ai diversi organismi sociali e di partecipazione la conoscenza dei contenuti significativi e caratteristici del bilancio di previsione, del rendiconto e del bilancio d'esercizio, comprensivi dei rispettivi allegati, anche integrando le pubblicazioni obbligatorie;
- ✓ **principio dell'equilibrio di bilancio:** riguarda il pareggio complessivo di competenza e di cassa attraverso una rigorosa valutazione di tutti i flussi di entrata e di spesa: deve essere inteso in una versione complessiva ed analitica del pareggio economico, finanziario e patrimoniale che ogni amministrazione pubblica strategicamente deve realizzare nel suo continuo operare nella comunità amministrata;
- ✓ **principio della competenza finanziaria:** tutte le obbligazioni giuridicamente perfezionate attive e passive, che danno luogo a entrate e spese per l'ente, devono essere registrate nelle scritture contabili quando l'obbligazione è perfezionata, con imputazione all'esercizio in cui l'obbligazione viene a scadenza. È, in ogni caso, fatta salva la piena copertura finanziaria degli impegni di spesa giuridicamente assunti a prescindere dall'esercizio finanziario in cui gli stessi sono imputati;
- ✓ **principio della competenza economica:** l'effetto delle operazioni e degli altri eventi deve essere rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti finanziari;
- ✓ **principio della prevalenza della sostanza sulla forma:** la sostanza economica, finanziaria e patrimoniale delle operazioni pubbliche della gestione di ogni amministrazione rappresenta l'elemento prevalente per la contabilizzazione, valutazione ed esposizione nella rappresentazione dei fatti amministrativi nei documenti del sistema di bilancio.

Oltre al rispetto dei suindicati principi contabili è obbligatorio altresì che il Bilancio di Previsione evidenzi:

➤ **Il Pareggio di bilancio**

Il Bilancio di Previsione per il triennio 2025-2027 come elaborato nelle sue previsioni certifica il pareggio del Bilancio. In sede di previsione sono state attuate tutte le politiche di intervento sulle spese di parte corrente (Maggiore qualificazione, contenimento e riduzione laddove possibile) e una oculata previsione delle entrate (Canoni di locazione, vendita degli alloggi ecc)

➤ L'equilibrio di bilancio

Si ricorda in proposito che i principali equilibri di bilancio da rispettare in sede di programmazione e di gestione sono i seguenti:

- pareggio complessivo di bilancio, secondo il quale il bilancio di previsione deve essere deliberato in pareggio finanziario, ovvero la previsione del totale delle entrate deve essere uguale al totale delle spese;
- equilibrio di parte corrente;
- equilibrio di parte capitale.

2 CRITERI GENERALI ADOTTATI PER LA FORMULAZIONE DELLE PREVISIONI

In applicazione dei principi in premessa evidenziati, il Bilancio di Previsione per il triennio 2025 – 2027 è stato redatto in maniera tale da garantire la comparabilità tra le previsioni dei diversi esercizi. In particolare:

- i documenti del sistema di bilancio, nonostante prendano in considerazione un orizzonte temporale di programmazione della durata di un triennio, attribuiscono le previsioni di entrata ed uscita ai rispettivi esercizi di competenza, ciascuno dei quali coincide con l'anno solare (rispetto del principio n.1 - Annualità);
- il bilancio dell'ATER è unico. Come conseguenza di ciò, il complesso unitario delle entrate finanzia la totalità delle spese. (rispetto del principio n.2 - Unità);
- il sistema di bilancio comprende tutte le finalità e gli obiettivi di gestione, nonché i valori finanziari, economici e patrimoniali riconducibili a questa amministrazione, in modo da fornire una rappresentazione veritiera e corretta della complessa attività amministrativa prevista nei rispettivi esercizi. (rispetto del principio n.3 - Universalità);
- tutte le entrate sono state iscritte in bilancio al lordo delle spese sostenute per la riscossione e di altre eventuali oneri ad esse connesse. Allo stesso tempo, tutte le uscite sono state riportate al lordo delle correlate entrate, senza ricorrere ad eventuali compensazioni di partite (rispetto del principio n.4 - Integrità).

I criteri generali che hanno interessato l'attività di previsione del presente documento contabile possono essere così sintetizzati.

Il Bilancio accoglie dati stimati/elaborati sulla base delle previsioni analitiche formulate dalle competenti Unità di Direzione. Si è tenuto conto delle leggi in vigore, dei contratti stipulati (o in fase di definizione) e dei dati storici consolidati nei Bilanci Consuntivi regolarmente approvati negli ultimi esercizi.

In particolare le previsioni relative ai capitoli di entrata Canoni e Servizi sono state determinate in relazione alle somme bollettate nell'esercizio finanziario 2024.

Le previsioni di cassa sono state elaborate in modo da poter supportare i pagamenti di competenza dell'esercizio 2025, nonché i pagamenti presunti in conto residui consolidati sui relativi capitoli.

3 LE ENTRATE

Le entrate di ATER Potenza sono di natura extratributaria e si dividono in tre categorie:

1. la vendita di beni e servizi e i proventi derivanti dalla gestione dei beni;

2. gli interessi attivi;

3. le altre entrate correnti tra cui i rimborsi.

Per il 2025 è prevista, inoltre, una entrata da trasferimenti correnti da parte della Regione Basilicata per l'importo di € 7.064.414,16, assegnato con provvedimenti vari della Regione Basilicata, come dettagliatamente specificato nell'allegato a/2.

Nel bilancio di previsione 2025-2027 di ATER Potenza, la maggior parte di tali risorse finanziano una spesa in conto capitale poiché i soprarichiamati provvedimenti destinano le stesse risorse a interventi di recupero del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Si riportano di seguito le previsioni di competenza per il triennio confrontate con le previsioni 2024.

	DENOMINAZIONE	PREVISIONI DEFINITIVE 2024	PREVISIONI 2025	PREVISIONI 2026	PREVISIONI 2027
TITOLO 3	Entrate extratributarie	10.773.000,00 €	9.975.000,00 €	9.975.000,00 €	9.975.000,00 €
TITOLO 4	Entrate in conto capitale	7.671.000,00 €	8.114.500,00 €	7.730.500,00 €	5.405.500,00 €
TITOLO 6	Accensione prestiti	- €	- €	- €	- €
TITOLO 9	Entrate per conto terzi e partite di giro	1.016.000,00 €	1.016.000,00 €	1.016.000,00 €	1.016.000,00 €
TOTALE TITOLI		19.460.000,00 €	19.105.500,00 €	18.721.500,00 €	16.396.500,00 €

Si analizzano le voci più significative indicate in Bilancio.

Titolo 03 – Entrate extratributarie

E' la voce di entrata che accoglie le voci della gestione tipica di ATER: la riscossione dei canoni di locazione e dei servizi a rimborso.

Tutte le previsioni di entrata per somme da addebitare all'utenza sono rettificate, per la prima volta, a seguito dell'introduzione dei principi contabili di cui al D.Leg.vo 118/2015 attraverso il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità.

Titolo 04 – Entrate in c\capitale

Le risorse di questo genere sono destinate al finanziamento degli acquisti di beni o servizi durevoli (investimenti), rendendo così effettivo il vincolo di destinazione dell'entrata alla copertura di una spesa della stessa natura.

Sono comprese in questo titolo i contributi agli investimenti, i trasferimenti in conto capitale, le entrate da alienazione di beni materiali e immateriali e la voce residuale delle altre entrate in conto capitale.

Le previsioni di bilancio sono state formulate applicando il principio della competenza finanziaria potenziata che richiede, come regola generale, di imputare l'entrata nell'esercizio in cui l'obbligazione giuridica diventerà esigibile. In sede di approvazione del rendiconto di Gestione 2025, per effetto del I° anno di elaborazione con l'osservanza dei richiamati principi contabili, si procederà laddove necessario alla costituzione del Fondo Pluriennale Vincolato (relativamente alle spese in conto capitale e delle spese correnti).

3.1 LE ENTRATE CORRENTI

La principale voce d'entrata derivante dalla gestione dei propri beni è rappresentata dai canoni di locazione e servizi a rimborso che sono di seguito specificate:

COD ATER	CODIFICA ALLEGATO 6/1	CANONI DI LOCAZIONE E SERVIZI - COMPETENZA	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027
02050026	E.3.01.01.01.004	Rimborso servizi:illuminazione	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
02050034	E.3.01.01.01.004	Rimborso servizi: ascensori	30.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
02070090	E.3.01.02.01.032	Rimborsi per stipulaz. e registr.ne contratti	20.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
02050012	E.3.01.02.01.033	Corrispettivi diversi	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
02050006	E.3.01.02.01.999	Quote Amm.ne Alloggi ceduti in prop.	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
02050010	E.3.01.02.01.999	Corrispettivi per Gestione Rientri G.S.	4.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
02070085	E.3.01.02.01.999	Recupero spese istr.pratiche diverse	90.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
02070089	E.3.01.02.01.999	Rimborsi bollett.ne-riscossione canoni	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
02060049	E.3.01.03.02.002	Canoni locali di proprieta' costruiti senza contributi	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
02060050	E.3.01.03.02.002	Canoni alloggi ATER costruiti col contributo dello Stato	5.800.000,00 €	5.910.500,00 €	5.910.500,00 €	5.910.500,00 €
02060052	E.3.01.03.02.002	Canoni su alloggi e locali di terzi acquisiti a patrimonio	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €
02060053	E.3.01.03.02.002	Canoni locali ATER costruiti col contributo dello Stato	400.000,00 €	400.000,00 €	400.000,00 €	400.000,00 €
02060054	E.3.01.03.02.002	Canoni di locazione alloggi e locali di proprietà dello Stato	520.000,00 €	520.000,00 €	520.000,00 €	520.000,00 €
02060060	E.3.01.03.02.002	Canoni per affitto aree	1.000,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
TOTALE TITOLI		7.135.000,00 €	7.272.000,00 €	7.272.000,00 €	7.272.000,00 €	

L'ammontare complessivo dei canoni, principale fonte di entrata per l'Azienda, è stato stimato in € 7.082.000,00.

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:

- 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 € 1.851.000,00;
- c) alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 800.000,00.

3.2 LA MOROSITÀ'

Per quanto riguarda il problema della morosità, il recupero della stessa continuerà ad essere uno degli obiettivi principali dell'Azienda anche per il 2025.

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.

Nel corso della scorsa annualità, l'Ente ha utilizzato in maniera massiva l'istituto della ingiunzione fiscale in virtù del quale sono stati notificati circa 3.000 provvedimenti. All'esito di tale attività, nel corso dell'esercizio corrente saranno attivate le procedure finalizzate alla emissione delle cartelle esattoriali per il recupero coattivo dei crediti.

La morosità al 31 dicembre 2024 è stata determinata in € 43.600.628,79, di cui € 35.835.031,27 per canoni, € 1.729.586,279 per quote d'ammortamento ed € 6.036.011,26 per crediti diversi e servizi (lavori di manutenzione, rateizzazioni concesse acqua, F.M. e quote sindacali) come riportato nei residui attivi dei rispettivi capitoli.

I dati relativi alla morosità, in relazione alla collocazione degli assegnatari nelle diverse fasce di reddito, sono riportati nel seguente prospetto:

Reddito	fascia	%
Minimo	A	18,85%
Sociale	B1	6,08%
Protetto a	B2	7,68%
Protetto b	B3	2,22%
Equo canone	C1	0,38%
Equo canone maggiorato	C2	0,29%
Abusivi	Z1	32,55%
Sanzionario	Z2	31,52%

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), utenti 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 2023-2024 sono stati rideterminati canoni per un importo complessivo di € 1.305.213,59, come di seguito evidenziato:

ANNUALITA'	NUMERO POSIZIONI RIDETERMINATE	IMPORTO
2023	538	630.832,96 €
2024	<u>145</u>	674.380,63 €
TOTALI	683	1.305.213,59 €

3.3 LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Si prevede che l'Azienda alla fine dell'anno 2025 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	4835	476	5311
Locali ad uso diverso dall'abitazione	<u>313</u>	<u>89</u>	<u>402</u>
TOTALI	5148	565	5713

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 alienati con pagamento rateale	208	24	232
Locali lienati con pagamento rateale	<u>20</u>	<u>3</u>	<u>23</u>
TOTALI	228	27	255

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.

3.4 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 € 1.400.000,00, oltre alla cessione di n. 14 locali per un incasso di € 180.000,00, 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^h e 12^h delle entrate, come meglio di seguito distinto:

- | | |
|--|-----------------|
| • n. 40 alloggi (cap. 03090005 - 03120071) | € 1.400.000,00; |
| • n. 14 locali (cap. 03090008) | € 180.000,00; |

Si evidenzia che, negli ultimi tempi, complice anche la crisi economica generale, le vendite agli inquilini assegnatari non hanno avuto la risposta sperata.

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 e comunque quello di perseguire una politica di riduzione dei tempi di riassegnazione delle unità immobiliari.

4 LA SPESA

La struttura delle spese si articola in: Missioni – Programmi - Titoli – Macroaggregati.

Si riportano le previsioni triennali 2025-2027 per Titoli e Macroaggregati e la Previsione 2025.

4.1 SPESE CORRENTI

Le uscite di questa natura comprendono i redditi da lavoro dipendente, le imposte e tasse, l'acquisto di beni e servizi, i trasferimenti correnti, gli interessi passivi, i rimborsi e le poste correttive delle entrate.

Le previsioni di spesa del costo del personale tengono conto anche delle indicazioni contenute nel Piano del Fabbisogno del personale, nel quale si è valutato anche la possibilità di effettuare assunzioni compatibilmente con la complessiva situazione finanziaria dell'Agenzia e la normativa vigente in materia di personale.

Per la determinazione dell'IMU, pur nel fondamentale presupposto che gli alloggi ATER sono assimilabili agli alloggi sociali e, pertanto, esenti da tali imposte e tasse, sono comunque appostati in bilancio reclamati dai Comuni in ragione di procedure giudiziali.

In ordine alla problematica dell'IMU sugli alloggi erp, l'ATER, ha da sempre sostenuto che detti alloggi devono essere considerati di natura sociale ed in proposito si evidenzia che a difesa degli interessi dell'Ente, presso le varie Commissioni Tributarie, si è sempre sostenuto l'equiparazione degli alloggi erp agli alloggi sociali volte a dimostrare come le caratteristiche costruttive degli alloggi erp non siano assolutamente superiori a quelle degli alloggi sociali. E' auspicabile, laddove possibile, un intervento

normativo nazionale, ovvero regionale che possa disporre in maniera inequivocabile tale equiparazione per Enti gestori di alloggi popolari.

SPESE PER TITOLI E MACROAGGREGATI					
TITOLI E MACROAGGREGATI DI SPESA		PREVISIONI ANNO 2024	PREVISIONI ANNO 2025	PREVISIONI ANNO 2026	PREVISIONI ANNO 2027
	TITOLO 1 - SPESE CORRENTI				
101	Redditi da lavoro dipendente	2.968.000,00 €	2.795.500,00 €	2.842.500,00 €	2.842.500,00 €
102	Imposte e tasse acarico dell'Ente	2.565.000,00 €	1.851.000,00 €	1.220.000,00 €	1.220.000,00 €
103	Acquisti di beni e servizi	2.935.000,00 €	1.893.516,20 €	1.908.516,20 €	1.908.516,20 €
104	Trasferimenti correnti	1.507.200,00 €	101.600,00 €	1.001.600,00 €	1.001.600,00 €
105	Trasferimenti tributari	10.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
107	Interessi passivi	180.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €
110	Altre spese correnti	2.540.000,00 €	1.506.000,00 €	1.506.000,00 €	1.506.000,00 €
	FCDE		2.166.383,80 €	2.166.383,80 €	2.166.383,80 €
100	TOTALE TITOLO 1	12.705.200,00 €	10.440.000,00 €	10.771.000,00 €	10.771.000,00 €
	TITOLO 2 - SPESE IN CONTO CAPITALE				
201	Investimenti	1.589.800,00 €	1.505.000,00 €	1.480.000,00 €	1.010.000,00 €
202	Investimenti fissi e lordi e acquisto terreni	3.914.000,00 €	5.884.500,00 €	5.194.500,00 €	3.339.500,00 €
200	TOTALE TITOLO 2	5.503.800,00 €	7.389.500,00 €	6.674.500,00 €	4.349.500,00 €
	TITOLO 4 - RIMBORSO PRESTITI				
403	Rimbors mutui e altri finanziamenti a medio e lungo termine	260.000,00 €	260.000,00 €	260.000,00 €	260.000,00 €
400	TOTALE TITOLO 4	260.000,00 €	260.000,00 €	260.000,00 €	260.000,00 €
	TITOLO 7 - USCITE PER CONTO TERZI E PARTITE DI GIRO				
701	uscite per partite di giro	976.000,00 €	976.000,00 €	976.000,00 €	976.000,00 €
702	Uscite per conto terzi	15.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
700	TOTALE TITOLO 7	991.000,00 €	1.016.000,00 €	1.016.000,00 €	1.016.000,00 €
	TOTALE TITOLI	19.460.000,00 €	19.105.500,00 €	18.721.500,00 €	16.396.500,00 €

4.2 SPESE IN C/CAPITALE

Le uscite di questa natura sono relative alle opere pubbliche finanziate da interventi regionali e/o nazionali. Le previsioni di spesa sono state formulate secondo i cronoprogrammi di ciascun intervento; la relativa copertura potrà essere assicurata con appositi decreti di finanziamento emessi dagli organi amministrativi nazionali e regionali oltre che dai Fondi presenti presso la tesoreria della Banca d'Italia.

4.3 VARIAZIONE DELLA SPESA CORRENTE

Si riportano le previsioni 2025 relative alle principali voci della spesa corrente e la previsione dell'anno 2024 con i relativi scostamenti.

SPESE PER TITOLI E MACROAGGREGATI				
TITOLI E MACROAGGREGATI DI SPESA		PREVISIONI ANNO 2024	PREVISIONI ANNO 2025	SCOSTAMENTO
	TITOLO 1 - SPESE CORRENTI	2024	2025	Differenza
101	Redditi da lavoro dipendente	2.968.000,00 €	2.795.500,00 €	- 172.500,00 €
102	Imposte e tasse acarico dell'Ente	2.565.000,00 €	1.851.000,00 €	- 714.000,00 €
103	Acquisti di beni e servizi	2.935.000,00 €	1.893.516,20 €	- 1.041.483,80 €
104	Trasferimenti correnti	1.507.200,00 €	101.600,00 €	- 1.405.600,00 €
105	Trasferimenti tributari	10.000,00 €	1.000,00 €	- 9.000,00 €
107	Interessi passivi	180.000,00 €	125.000,00 €	- 55.000,00 €
110	Altre spese correnti	2.540.000,00 €	1.506.000,00 €	- 1.034.000,00 €
	FCDE		2.166.383,80 €	2.166.383,80 €
100	TOTALE TITOLO 1	12.705.200,00 €	10.440.000,00 €	- 2.265.200,00 €

4.4 VARIAZIONE DELLA SPESA IN CONTO CAPITALE – SETTORE TECNICO

Si riportano le previsioni 2025 relative alle principali voci della spesa in conto capitale e la previsione dell'anno 2024 con i relativi scostamenti.

SPESE PER TITOLI E MACROAGGREGATI				
TITOLI E MACROAGGREGATI DI SPESA		PREVISIONI ANNO 2024	PREVISIONI ANNO 2025	SCOSTAMENTO
	TITOLO 2 - SPESE IN CONTO CAPITALE			
201	Investimenti	1.589.800,00 €	1.505.000,00 €	- 84.800,00 €
202	Investimenti fissi e lordi e acquisto terreni	3.914.000,00 €	5.884.500,00 €	1.970.500,00 €
200	TOTALE TITOLO 2	5.503.800,00 €	7.389.500,00 €	1.885.700,00 €

4.4.1 L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Le previsioni riferite all'attività costruttiva, di manutenzione e recupero, sono riportate nel programma triennale 2026-2028 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 € 21.247.826,83, prevede investimenti così distinti:

2026	€ 7.294.573,67	2027	€ 13.953.253,16	2028	€ 0,00
------	----------------	------	-----------------	------	--------

La programmazione ha tenuto conto delle risorse necessarie per l'adeguamento dei prezzi di appalto derivanti dall'aggiornamento da parte della Regione Basilicata 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 € 13.690.051,86, da realizzare con fondi della L. n. 457/78, L. n. 560/93, Fondi Legge 80, Fondi POC.

4.4.2 LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Amministrazione, anche per l'anno 2025, 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)	Opere di pronto intervento con le disponibilità derivanti dai canoni di locazione	800.000,00 €
B)	Opere di manutenzione straordinaria fondi di cui alla Legge 560/93	4.930.000,00 €
C)	Rimborsi autogestioni (quote canoni)	5.000,00 €
D)	Manutenzione locali di proprietà (quote canoni)	5.000,00 €
SOMMANO		5.740.000,00 €

5 IL PERSONALE E LA STRUTTURA

Macroaggr.	SPESA DEL PERSONALE	PREVISIONE 2025	NOTE
101	Retribuzione ed indennita' al personale	1.115.000,00 €	
101	Lavoro straordinario	7.500,00 €	
101	Diarie e trasferte	10.000,00 €	
101	Fondo incentivante, produttività e prog.finaliz.	700.000,00 €	
101	Onorari avvocatura	50.000,00 €	
101	Fondo retribuz. posizione e risultato Dirigenti	188.000,00 €	
101	Buoni pasto ed altri oneri	25.000,00 €	
101	Contrib.assicurativi e previdenziali	430.000,00 €	
101	Indennità di fine rapporto a carico Ente	270.000,00 €	
110	Assicurazione del personale - Rischi civili	40.000,00 €	
TOTALE		2.835.500,00 €	

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 2022	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2023	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2024	% SU SPESA CORRENTE
PERSONALE	2.039.960,79 €		2.074.527,25 €		2.035.088,80 €	
TOTALE SPESA CORRENTE	5.533.754,86 €	36,86%	6.061.723,42 €	34,22%	6.271.515,20 €	32,45%

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 € 2.515.500,00 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 24,09% della spesa corrente, pari ad € 10.440.000,00.

La spesa complessiva prevista pari ad € 2.515.500,00 è in linea con il programma del fabbisogno di personale 2025-2027.

6 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:

- a) le somme rilevate per i prezzi e le rate che andranno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi 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;
- b) i rientri non vincolati per un ammontare di € 5.000,00;
- c) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, per l'importo di € 500.000,00;
- d) i proventi delle cessioni di alloggi e locali ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 1.200.000,00;
- 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 € 1.000,00;
- g) il versamento delle somme incassate negli anni precedenti, per cessione alloggi, pari a € 1.000.000,00.

7 LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

7.1 Disponibilità liquide

Il c/c bancario al 31.12.2024 ha un saldo pari a € 1.793.423,95.

Il c/c postale al 31.12.2024 ha un saldo pari a € 961.338,67.

7.2 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 € 6.569.000,00 (€ 30.000,00 per fondi C.E.R ed €

6.539.000,00 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.

7.3 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 € 61.000,00 per il fondo di riserva per spese impreviste e di € 200.000,00 per pendenze legali.

8 IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio, nonché l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2024, ammontante a € 28.087.005,89 dettagliatamente determinato nella tabella dimostrativa.

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

DESCRIZIONE	ENTRATE	SPESE	DIFFERENZE
Avanzo presunto al 31.12.2024			
Entrate/spese correnti	9.975.000,00 €	10.440.000,00 €	- 725.000,00 €
		260.000,00 €	
Entrate/spese c/capitale	8.114.500,00 €	7.389.500,00 €	725.000,00 €
Partite di giro	1.016.000,00 €	1.016.000,00 €	- €
TOTALE ENTRATE/SPESE	19.105.500,00 €	19.105.500,00 €	- €
TOTALE COMPLESSIVO	19.105.500,00 €	19.105.500,00 €	

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. 2 - corrispettivi per amministrazione stabili	€ 7.000,00
“ 2 - corrispettivi per servizi a rimborso	€ 48.000,00
“ 2 - corrispettivi tecnici per interventi edilizi	€ 1.259.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€ 7.082.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€ 307.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€ 110.000,00
“ 2 - oneri del personale	€ 2.565.500,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€ 155.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€ 240.216,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€ 420.300,00

“ 5 - spese per manutenzione stabili	€ 800.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€ 25.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€ 160.000,00
“ 6 - Oneri finanziari	€ 120.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€ 1.871.000,00
“ 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)	€ 2.469.500,00
“ 12 - alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93)	€ 200.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L.n. 560/93 (nuove costr. risan. rec.)	€ 5.280.000,00
“ 18 - riscossioni IVA	€ 405.000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 - spese per interventi costruttivi n.c.	€ 20.000,00
“ 10 - spese per reinvestimento proventi legge n. 560/93	€ 6.539.000,00
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	€ 800.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€ 3.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€ 26.000,00
“ 11 - “ attrezzatura varia	€ 500,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER prezzi di cessione al netto delle rate d'ammortamento legge n. 560/93	€ 1.000.000,00

9 PARTITE DI GIRO

Le entrate e le uscite in questo titolo non modificano, né 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 € 1.016.000,00.

10 IL QUADRO GENERALE RIASSUNTIVO

Il progetto di bilancio rispetta i principi definiti dalla normativa vigente.



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

11 EQUILIBRI DI BILANCIO

La ripartizione della manovra tra parte corrente e in conto capitale, per ciascuna delle annualità, è sinteticamente esposta nelle seguenti tabelle dalle quali si evince che il principio del pareggio complessivo è rispettato.

EQUILIBRI DI BILANCIO				
EQUILIBRI DI BILANCIO		ANNO 2025	ANNO 2026	ANNO 2027
Utilizzo risultato di amministrazione presunto vincolato per il finanziamento di spese correnti	(+)	- €	- €	- €
Ripiano disavanzo presunto di amministrazione esercizio precedente	(+)	- €	- €	- €
Entrate correnti Titoli 1-2-3	(+)	9.975.000,00 €	9.975.000,00 €	9.975.000,00 €
Entrate in conto capitale per Contributi agli investimenti direttamente destinati al rimborso dei prestiti da amministrazioni pubbliche	(+)	- €	- €	- €
Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	- €	- €	- €
Spese Titolo 1	(+)	10.440.000,00 €	10.771.000,00 €	10.771.000,00 €
Spese Titolo 4	(+)	260.000,00 €	260.000,00 €	260.000,00 €
	(+)	- €	- €	- €
A) Equilibrio di parte corrente	(+)	- 725.000,00 €	- 1.056.000,00 €	- 1.056.000,00 €
Entrate in conto capitale Titolo 4	(+)	8.114.500,00 €	7.730.500,00 €	5.405.500,00 €
Spese in conto capitale Titolo 2	(+)	7.389.500,00 €	6.674.500,00 €	4.349.500,00 €
B) Equilibrio di parte capitale	(+)	725.000,00 €	1.056.000,00 €	1.056.000,00 €
EQUILIBRIO FINALE C=A+B	(+)	- €	- €	- €

12 AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 31.12.2024

La tabella dimostrativa espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi che hanno determinato il risultato di amministrazione presunto al 31 dicembre 2024, così come riportato nel Conto consuntivo 2024.

Espone, i valori dei residui attivi e passivi degli anni precedenti e quelli presunti per il periodo dell'esercizio 2024.

Determina pertanto l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2024.

CALCOLO DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO AL 31.12.2024 DELL'ESERCIZIO 2024		
FONDO CASSA AL 31.12.2023	666.300,79 €	
RESIDUI ATTIVI AL 31.12.2023	54.813.757,62 €	
RESIDUI PASSIVI AL 31.12.2023	27.337.397,03 €	
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 01.01.2024		28.142.661,38 €
CONSISTENZA DELLA CASSA AL 01.01.2024		666.300,79 €
IN C/COMPETENZA	9.115.741,76 €	
RISCOSSIONI		12.137.156,00 €
IN C/RESIDUI	3.021.414,24 €	
IN C/COMPETENZA	9.507.276,89 €	
PAGAMENTI		11.010.032,84 €
IN C/RESIDUI	1.502.755,95 €	
CONSISTENZA DELLA CASSA AL 31.12.2023		1.793.423,95 €
DEGLI ANNI PRECEDENTI	49.700.007,71 €	
RESIDUI ATTIVI		54.234.499,57 €
DELL'ESERCIZIO	4.534.491,86 €	
DEGLI ANNI PRECEDENTI	24.764.487,34 €	
RESIDUI PASSIVI		27.940.917,63 €
DELL'ESERCIZIO	3.176.430,29 €	
RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL 31.12.2024		28.087.005,89 €

La parte disponibile ammonta ad € 17.320.241,67 così come riportato nella tabella seguente, nella quale vengono considerate le quote vincolate pari ad € 7.331.276,33 così come risultante dall'allegato A2.

In sede di approvazione del rendiconto 2025, al fine di allineare i valori contabili alla piena applicazione dei principi di cui al Decreto legislativo n. 118/2015 e ss.mm.ii., si procederà, all'atto della valorizzazione dell'avanzo di amministrazione all'accantonamento dei vari fondi obbligatori, tra cui il FCDE e il fondorischi contenzioso.

A) RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO AL 31/12/2024	28.087.005,89 €
Composizione del risultato di amministrazione presunto al 31.12.2024:	
Parte accantonata	
Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2024	1.435.487,89 €
Accantonamento residui perenti al 31/12/2024 (solo per le regioni)	- €
Fondo anticipazioni liquidità DL 35 del 2013 e successive modifiche e rifinanziamenti	- €
Fondo perdite società partecipate	- €
Fondo contenzioso	2.000.000,00 €
Altri accantonamenti	- €
B) Totale parte accantonata	3.435.487,89 €
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	7.331.276,33 €
Vincoli derivanti da trasferimenti	- €
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	- €
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	- €
Altri vincoli	- €
C) Totale parte vincolata	7.331.276,33 €
Parte destinata agli investimenti	
D) Totale destinata agli investimenti	- €
E) Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	17.320.241,67 €
Utilizzo quote vincolate del risultato di amministrazione presunto al 31.12.2024:	
Utilizzo quota vincolata	
Utilizzo vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	- €
Utilizzo vincoli derivanti da trasferimenti	- €
Utilizzo vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	- €
Utilizzo vincoli formalmente attribuiti dall'ente	- €
Utilizzo altri vincoli	- €
Totale utilizzo avanzo di amministrazione presunto	- €

13 FONDO DI RISERVA ORDINARIO

Il fondo di riserva ordinario è iscritto nella missione “Fondi e Accantonamenti”, all’interno del programma “Fondo di riserva”. Tale fondo deve essere di importo non inferiore allo 0,30% e non superiore al 2% delle spese correnti di competenza inizialmente previste in bilancio. Il limite minimo sale allo 0,45% delle spese correnti se l’Ente si trova in utilizzo di anticipazioni di tesoreria o di entrate vincolate. Inoltre, la metà della quota minima è riservata alla copertura di eventuali spese non prevedibili, la cui mancata effettuazione comporta danni certi all’amministrazione. Nella missione “Fondi e accantonamenti, all’interno del programma “Fondo di riserva”, è allocato l’importo del fondo di riserva ordinario, pari ad € 61.000,00 come da seguente tabella.

Anno	Totali spese correnti	0,30%	2,00%	Fondo di riserva previsto
2025	8.212.616,20 €	24.637,85 €	164.252,32 €	61.000,00 €

Le spese correnti, pari ad € 8.212.616,20, sono state determinate al netto dei fondi di Riserva (€ 10.440.000,00-€ 2.166.383,80-€ 61.000,00-€ 200.000,00=€ 8.212.616,20).

14 FONDO SPESE LEGALI

La voce Fondo Spese Legali è costituita per fronteggiare il rischio soccombenza a seguito di contenzioso in cui l'ATER ha significative probabilità di soccombere, in virtù di sentenza esecutiva.

L'accantonamento del fondo rischi spese legali è determinato sulla base di una previsione del contenzioso che si formerà negli esercizi oggetto del bilancio di previsione, il cui onere può essere ripartito, in quote uguali, tra gli esercizi considerati.

Sono stati stanziati € 200.000,00 nel Fondo Spese Legali di cui alla voce U.1.10.01.99.999.

Con l'approvazione del rendiconto 2025, si costituirà, sulla “quota dell'Avanzo di Amministrazione” per la prima volta, il Fondo contenzioso, che assorbirà la voce del “Fondo Spese legali” già costituito nei precedenti esercizi.

15 FONDO CREDITI DI DUBBIA ESIGIBILITÀ

Il principio n. 3.3 della contabilità armonizzata prevede che tra le spese di ciascun esercizio deve essere stanziata un'apposita posta contabile denominata “Accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità”, il cui ammontare è determinato in relazione:

- a) della dimensione degli stanziamenti relativi ai crediti di dubbia e difficile esazione che si prevede si formeranno nell'esercizio;
- b) della loro natura;
- c) dell'andamento del fenomeno negli ultimi cinque esercizi precedenti.

La scelta del livello di analisi dei crediti (tipologia, categoria, capitolo) è lasciata al singolo Ente.

Non richiedono l'accantonamento al Fondo, in quanto considerate sicure:

- i crediti di altre amministrazioni pubbliche, in quanto entrate destinate ad essere accertate a seguito dell'impegno da parte dell'amministrazione erogante;
- i crediti assistiti da fidejussione;
- le entrate tributarie che, sulla base dei nuovi principi, sono accertate per cassa;
- le entrate riscosse per conto di altro ente da versare al beneficiario.

Nel bilancio di previsione occorre:

- individuare le tipologie di entrate stanziate che possono dar luogo a crediti di dubbia e difficile esazione;
- calcolare, per ciascuna entrata di cui al punto a), la media degli incassi in c/competenza e gli accertamenti degli ultimi 5 esercizi (negli anni del quinquennio che precedono l'adozione dei principi, come somma degli incassi in c/competenza ed in c/residui);
- determinare l'importo dell'accantonamento al Fondo, applicando agli stanziamenti le percentuali determinate al punto b), utilizzate anche per la determinazione degli stanziamenti a titolo di F.C.D.E. in ciascuno degli esercizi considerati nel bilancio di previsione.

Con riferimento alle entrate specifiche dell'Ater di Potenza, si evidenzia che attesa la specifica natura delle attività istituzionali, il calcolo del Fondo crediti è stato effettuato con riferimento ai capitoli che accolgono le entrate per i canoni di locazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica, riportati nella tabella seguente:

Capitolo di entrata	Previsioni 2025	Previsioni 2026	Previsioni 2027
Cap. 2060049 Canoni locali di proprietà costruiti senza contributi	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Cap. 2060050 Canoni alloggi Ater costruiti con contributo dello Stato	5.910.500,00 €	5.910.500,00 €	5.910.500,00 €
Cap. 2060052 Canoni su alloggi e locali di terzi acquisiti a patrimonio	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €
Cap. 2060053 Canoni locali Ater costruiti con contributo dello Stato	400.000,00 €	400.000,00 €	400.000,00 €
Cap. 2060054 Canoni di locazione su alloggi e locali di proprietà dello Stato	520.000,00 €	520.000,00 €	520.000,00 €
Cap. 206060 Canoni per affitto aree	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Sommano	7.082.000,00 €	7.082.000,00 €	7.082.000,00 €

Le ulteriori entrate non rientrano nel computo sia perché derivanti da Fondi aventi natura pubblica (regionali e/o ministeriali), ovvero legati ai programmi di reinvestimento dei fondi propri di cui alla Legge 560/93.

Si evidenzia che l'Ente ha avviato un programma per il recupero delle entrate che fa ritenere possibile un recupero della morosità pregressa in relazione alle numerose richieste di rateizzazione del debito, così come previsto dalla Legge Regionale 24/2007, pervenute all'Azienda.

In attuazione di tali disposizioni, si destina al Fondo Crediti di dubbia e difficile esigibilità l'ammontare complessivo esposto nei prospetti allegati al Bilancio di previsione che si riportano in seguito:

FCDE 2025	Stanziamento di bilancio	Accantonamento obbligatorio	Accantonamento effettivo di bilancio	% di stanziamento accantonato
1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva perequativa	- €	- €	- €	0,0%
2 - Trasferimenti correnti	- €	- €	- €	0,0%
3 - Entrate extratributarie	7.082.000,00 €	2.166.383,80 €	2.166.383,80 €	30,59%
4 - Entrate in conto capitale	- €	- €	- €	0,0%
5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	- €	- €	- €	<u>0,0%</u>
Sommano	7.082.000,00 €	2.166.383,80 €	2.166.383,80 €	31%

I coefficienti illustrati in tabella sono stati calcolati applicando il metodo della media semplice.

Il calcolo del FCDE è fatto con riferimento al quinquennio precedentemente chiuso (consuntivato). Pertanto il calcolo per il bilancio di previsione 2025-2027, si riferisce alle annualità 2019-2023, come rapporto tra l'accertato di competenza el' incasso totale.

Sono stati considerati nel calcolo, a seguito di aggiornamento dei principi contabili (Decreto MEF 25 luglio 2023 in G.U. n. 181 del 4 agosto 2023- Art. 2, comma 1, lettera i) gli incassi registrati nell'anno successivo in conto residui dell'anno precedente.

Analoga valutazione è stata fatta per le annualità 2026 e 2027 come di seguito riportato.

FCDE 2026	Stanziamento di bilancio	Accantonamento obbligatorio	Accantonamento effettivo di bilancio	% di stanziamento accantonato
1 - Entrate correnti di natura tributaria, contrubutiva perequativa	- €	- €	- €	0,0%
2 - Trasferimenti correnti	- €	- €	- €	0,0%
3 - Entrate extratributarie	7.082.000,00 €	2.166.383,80 €	2.166.383,80 €	30,59%
4 - Entrate in conto capitale	- €	- €	- €	0,0%
5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	- €	- €	- €	<u>0,0%</u>
Sommano	7.082.000,00 €	2.166.383,80 €	2.166.383,80 €	31%

FCDE 2027	Stanziamento di bilancio	Accantonamento obbligatorio	Accantonamento effettivo di bilancio	% di stanziamento accantonato
1 - Entrate correnti di natura tributaria, contrubutiva perequativa	- €	- €	- €	0,0%
2 - Trasferimenti correnti	- €	- €	- €	0,0%
3 - Entrate extratributarie	7.082.000,00 €	2.166.383,80 €	2.166.383,80 €	30,59%
4 - Entrate in conto capitale	- €	- €	- €	0,0%
5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	- €	- €	- €	<u>0,0%</u>
Sommano	7.082.000,00 €	2.166.383,80 €	2.166.383,80 €	31%

Nel seguito si riporta il prospetto di determinazione dell'FCDE.

Prospetto determinazione del FCDE Bilancio di previsione 2025-2027 (ALLEGATO A1)

2019			2020			2021			2022			2023		
(1)	(2)	a=(1)/(2)	(3)	(4)	b=(3)/(4)	(5)	(6)	c=(5)/(6)	(7)	(8)	d=(7)/(8)	(9)	(10)	e=(9)/(10)
INC	ACC CP	%	INC	ACC CP	%	INC	ACC CP	%	INC	ACC CP	%	INC	ACC CP	%
4.979.190,15	7.201.195,77	69,14%	4.088.293,31	6.817.291,89	59,97%	5.512.360,44	6.912.996,90	79,74%	4.765.628,18	6.854.143,13	69,53%	5.149.796,05	7.498.205,16	68,68%
MEDIA 2019-2023														
f=(a+b+c+d+e)/5	g=1-(f)	(h)	(i)	(j)	A=(h)*(g)	B=(i)*(g)	C=(j)*(g)							
(media)%	100-(media)%	stanziamenti Bilancio previsione	stanziamenti Bilancio previsione	stanziamenti Bilancio previsione	importo massimo del fondo	importo massimo del fondo	importo massimo del fondo							
69,41%	30,59%	7.082.000,00	7.082.000,00	7.082.000,00	2.166.383,80	2.166.383,80	2.166.383,80							
F. C. D. E. - ESERCIZIO 2025			2.166.383,80											
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO AL 31.12.2024			28.087.005,89											

17 FONDO PLURIENNALE VINCOLATO

L'esercizio 2025 segna il passaggio dell'Ente alla contabilità armonizzata di cui al D.lgs n. 118/2011 e, conseguentemente, il Fondo pluriennale vincolato non risulta ancora costituito.

18 FONDO DI GARANZIA CREDITI COMMERCIALI

L'art. 1, commi 859-866, della legge n.145/2018, ha introdotto una serie di misure volte a stimolare gli enti pubblici al rispetto dei tempi di pagamento delle fatture previste dal d.lgs. 231/2002 (30 giorni dal ricevimento della fattura). Tra queste, l'obbligo di stanziare in bilancio, a partire dal 2020, un fondo di garanzia dei debiti commerciali, calcolato sulle previsioni del macroaggregato 103 (acquisto di beni e servizi), variabile dall'1% al 5%, nel caso in cui l'ente non rispetti due indicatori: a) riduzione dell'ammontare dei debiti commerciali al 31 dicembre dell'esercizio precedente (determinato ai sensi dell'art. 33 del d.lgs. 33/2013) di almeno il 10% rispetto a quello del secondo esercizio precedente. Tale penalità non scatta se lo stock di debito al 31 dicembre non supera il 5% dell'ammontare delle fatture ricevute nell'anno; b) tempi di ritardo nel pagamento delle fatture: l'indicatore prende in considerazione il ritardo calcolato sulle fatture ricevute e scadute nell'anno. In questo caso l'accantonamento va da un minimo dell'1% per ritardi da 1 a 10 gg ad un massimo del 5% per ritardi oltre i 60gg. L'accantonamento è pari: • al 5 per cento degli stanziamenti riguardanti nell'esercizio in corso la spesa per acquisto di beni e servizi, in caso di mancata riduzione del 10 per cento del debito commerciale residuo oppure per ritardi superiori a sessanta giorni, registrati nell'esercizio precedente; • al 3 per cento degli stanziamenti riguardanti nell'esercizio in corso la spesa per acquisto di beni e servizi, per ritardi compresi tra trentuno e sessanta giorni, registrati nell'esercizio precedente; • al 2 per cento degli stanziamenti riguardanti nel 'esercizio in corso la spesa per acquisto di beni e servizi, per ritardi compresi tra undici e trenta giorni, registrati nell'esercizio precedente; • all'1 per cento degli stanziamenti riguardanti nell'esercizio in corso la spesa per acquisto di beni e servizi, per ritardi compresi tra uno e dieci giorni, registrati nell'esercizio precedente.

L'Ente, alla data odierna, non ha provveduto ad inserire i dati nella piattaforma Ministeriale, tuttavia da registrazioni contabili interne, risulta che, alla data del 31 dicembre 2023, l'ammontare dello stock dei debiti commerciali residui ammontava ad € 64.446,70 (liquidati entro il primo trimestre 2024), mentre alla data del 31 dicembre 2024 ammontavano ad € 20.096,00 (allo stato interamente liquidati) con una riduzione di circa il 68%.

Relativamente ai tempi medi di pagamento si rileva che il tempo medio ponderato di pagamento e il tempo medio ponderato di ritardo per ciascun trimestre dell'annualità 2024 è il seguente:

	tempo medio di ritardo	tempo medio di pagamento
I trimestre	-2,5	27,5
II trimestre	-13,64	16,36
III trimestre	-2,58	27,42
IV trimestre	-16,29	13,71

Conseguentemente, in virtù dei dati al 31 dicembre 2024 non sussiste alcun obbligo di accantonamento al fondo sopraindicato per l'annualità 2025.

Potenza, lì 11 dicembre 2025

IL DIRETTORE
Ing. Pierluigi ARCIERI