



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO CONSUNTIVO 2024

PREMESSE.....	3
ANDAMENTO DELLA GESTIONE	4
A – ATTIVITA' COSTRUTTIVA E DI MANUTENZIONE	4
B – ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI	4
C – ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	12
CONTO CONSUNTIVO	14
1) RENDICONTO FINANZIARIO	14
ENTRATE E SPESE CORRENTI	15
ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE	15
PARTITE DI GIRO	16
2) SITUAZIONE PATRIMONIALE	16
ATTIVITA'	16
PASSIVITA'	20
3) CONTO ECONOMICO	22
4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA'	23

PREMESSE

La presente relazione è parte integrante del bilancio consuntivo 2024 il quale è stato predisposto in applicazione dell'art. 11 del Regolamento sui bilanci degli IACP, comunque denominati, approvato con D.M. 10 Ottobre 1986, prot. n. 3440.

Esso scaturisce dai risultati finanziari, economici e patrimoniali conseguiti dall'ATER nell'esercizio 2024, in attuazione degli indirizzi impartiti dall'Amministratore Unico. I prospetti di dettaglio sono riportati nella documentazione costituente il rendiconto annuale.

La vigente normativa, per effetto della duplice veste giuridica dell'Azienda, quale ente pubblico non economico (Ente Strumentale della Regione – L.R. n.29/96) ed impresa commerciale, obbliga la contemporanea adozione del sistema contabile e di bilanci conformi a quello annuale di competenza e di cassa dello Stato, con esposizione delle entrate e delle spese secondo l'art. 3 del D.P.R. n. 696/79, nonché di quello derivante dall'applicazione della normativa fiscale e civilistica in materia di bilanci, comportante la rilevazione e l'esposizione dei risultati economici e patrimoniali della gestione.

Per effetto della risoluzione n. 11/906 del 9.7.75 del Ministero delle Finanze, l'Azienda rientra fra gli Enti indicati all'art. 87, lett. B), del D.P.R. n. 598/73 e, quindi, fra i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche. Il reddito complessivo imponibile viene determinato, secondo le norme relative al reddito d'impresa, in base al T.U.I.R. del 22.12.1986 n. 917, art. 72 e seguenti, sue integrazioni e modificazioni.

In virtù della natura non strumentale dei beni gestiti – sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, n. 1367 del 13.10.1983 – i redditi da essi rivenienti sono da considerarsi ‘redditi fondiari’ e, quindi, partecipano alla determinazione del reddito imponibile ai fini IRES, in base al criterio catastale. Gli stessi beni sono soggetti all'applicazione dell'IMU secondo la vigente legislazione.

Infine i redditi prodotti dall'Azienda, unitamente ai finanziamenti per gli interventi costruttivi (art. 5, comma 3, legge 27.12.02, n.289), costituiscono componenti positivi ai fini del calcolo dell'imposta regionale sull'attività produttiva (IRAP).

Il carico fiscale che deriva dall'applicazione delle norme sopra esposte ammonta a circa il 30,61% dei canoni di locazione e condiziona fortemente l'azione amministrativa e gestionale dell'Azienda in quanto vengono limitate le risorse da destinare alla realizzazione delle finalità istituzionali.

Pertanto l'Azienda a fronte di ricavi sociali – i canoni sono fissati con legge regionale e gli alloggi gestiti sono destinati ai ceti sociali meno abbienti – sostiene gli stessi costi di mercato di un'impresa commerciale. In tale situazione diventa sempre più difficile assicurare economicità alla gestione la quale, svolta nei limiti delle risorse disponibili e nel rispetto delle normative vigenti, presenta per alcuni aspetti risultati incoraggianti come di seguito sarà evidenziato.

La finalità della presente relazione è quella di “rendere conto della gestione” e di fornire informazioni sulla situazione patrimoniale e finanziaria, oltre che sull'andamento economico dell'Azienda.

Al termine dell'esercizio finanziario, il “Rendiconto” rappresenta il momento conclusivo del processo di programmazione e controllo previsto dal legislatore nel nostro ordinamento contabile.

In definitiva il “Rendiconto” costituisce il documento che misura, al termine dell'esercizio:

- a) il risultato finanziario della gestione, attraverso l'avanzo/disavanzo di amministrazione che raffronta le manifestazioni contabili in entrata ed in uscita;
- b) il risultato patrimoniale, ottenuto dalla gestione patrimoniale, misurato dalla variazione del patrimonio netto nel periodo considerato, mediante la differenza tra le attività e passività;
- c) il risultato economico, ottenuto dal confronto ricavi/proventi e costi, derivante dall'analisi della gestione secondo logiche di competenza economica.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

A – ATTIVITA’ COSTRUTTIVA E DI MANUTENZIONE

Al 31 dicembre 2024 risultano contabilizzati i costi sostenuti con fondi della G.S. e della G.O, al netto di iva, per gli interventi costruttivi, la manutenzione straordinaria, il risanamento e la ristrutturazione, come risulta dai quadri che seguono, nei quali sono riportate le spese maggiormente significative.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE/ RECUPERO

LEGGE	COMUNE	CAT.	USCITE 2024
80/2014	SATRIANO (efficientamento energetico)	RE	114.627,73 €
560/93	ADEGUAM. BARR. ARCH. ASCENS.	MS	12.924,00 €
560/93	ALLOGGI SFITTI	RE	341.601,08 €
80/2014	ALLOGGI SFITTI	RE	249.974,34 €
560/93	ADEGUAMENTO IMPIANTI	MS	13.850,00 €
560/93	ADEGUAMENTO FUNZIONALE ALLOGGI	MS	32.280,99 €
560/93	ADEGUAMENTO IMPIANTI ELEVATORI	MS	900,00 €

LEGENDA

NC Nuova Costruzione; RE Recupero Edilizio; MS Manutenzione straordinaria

B – ATTIVITA’ DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Nell'esame dell'attività del settore meritano una particolare attenzione la determinazione dei canoni di locazione, la morosità, la manutenzione e la cessione degli alloggi in favore degli assegnatari.

Durante l'esercizio è stato puntualmente dato corso, come sempre avvenuto, all'aggiornamento della situazione socio-economica dei nuclei familiari degli assegnatari che hanno richiesto la rideterminazione dei canoni di locazione.

Si è, altresì, provveduto a porre in essere l'attività di accertamento biennale della verifica della permanenza dei requisiti in capo agli assegnatari, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 24/2007, sulla base della quale andranno calcolati canoni dell'anno 2025.

E' proseguita anche l'attività di preventiva diffida nei confronti degli assegnatari che non avevano provveduto d autocertificare la propria situazione anagrafico-reddittuale dell'annualità 2021, così come richiesta nell'anno 2022.

Tale attività ha consentito di acquisire la documentazione reddituale di circa centocinquanta assegnatari, così' riducendosi a 365 il numero dei nuclei familiari ai quali è stata applicata la sanzione di legge per mancata produzione della documentazione richiesta. Per le altre posizioni sono state richieste ai Comuni di competenza informazioni finalizzate ad individuare la reale situazione alloggiativa delle singole unità immobiliari, ovvero a richiedere l'attivazione delle procedure di decadenza, stante la mancata trasmissione della situazione anagrafico-reddittuale.

Sono state predisposte anche tutte le variazioni di carattere gestionale, connesse alle richieste di coabitazione, nonché i cambi di intestazione dei contratti di locazione, in modo da avere un quadro aggiornato di tutte le situazioni familiari e delle rispettive posizioni contrattuali.

Da segnalare la verifica puntuale della esistenza di proprietà immobiliari, relativamente ai procedimenti di vendita degli alloggi.

Sono state perseguitate le occupazioni senza titolo, successive alla data del 30.06.2018, provvedendo per la denuncia (n. 3) ed attivando le relative procedure amministrative finalizzate al rilascio coattivo degli immobili. A seguito delle cessioni immobiliari si sono costituite numerose proprietà miste per cui l'ufficio è stato particolarmente impegnato nella partecipazione alle assemblee condominiali o comunque nella collaborazione con gli amministratori per deliberare in merito alle necessarie attività di gestione.

- I canoni di locazione

Nell'esercizio sono stati immessi nei ruoli aziendali n. 30 alloggi di risulta, assegnati ai nuclei familiari aventi titolo sulla base delle graduatorie comunali, con contrattualizzazione del rapporto locativo.

Altresì, si è provveduto al riconoscimento di n. 88 subentri/successioni relativi ad alloggi e locali ed alla conseguente sottoscrizione di n. 57 contratti, oltre all'adozione di n. 12 provvedimenti di riconoscimento del diritto alla sanatoria, con sottoscrizione di n. 4 contratti.

E' stata effettuata la rideterminazione dei canoni di locazione, calcolati secondo i criteri contenuti nella L. R. n. 24/2007 per n. 145 assegnatari, con conseguente annullamento di morosità per € 674.380,63.

Dal rendiconto finanziario si può rilevare che l'ammontare complessivo dei canoni di locazione delle unità immobiliari realizzati con o senza il contributo dello Stato, è risultato di € 6.930.536,17 di cui € 6.230.434,26 per gli alloggi ed € 700.101,91 per le unità immobiliari adibite ad uso diverso.

Rispetto al precedente esercizio si è avuto un decremento complessivo del carico dei ruoli di € 567.669,09 (**2024-2023 €7.498.205,26-6.930.536,17**) dovuto alla rideterminazione dei canoni di locazione.

Con l'ammontare dei canoni si è fatto fronte, fra l'altro:

- alla contabilizzazione, a favore della Gestione Speciale, di € 433.682,49;
- al pagamento di oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, imposta di bollo, di registro etc.), per un importo di € 2.121.491,51.

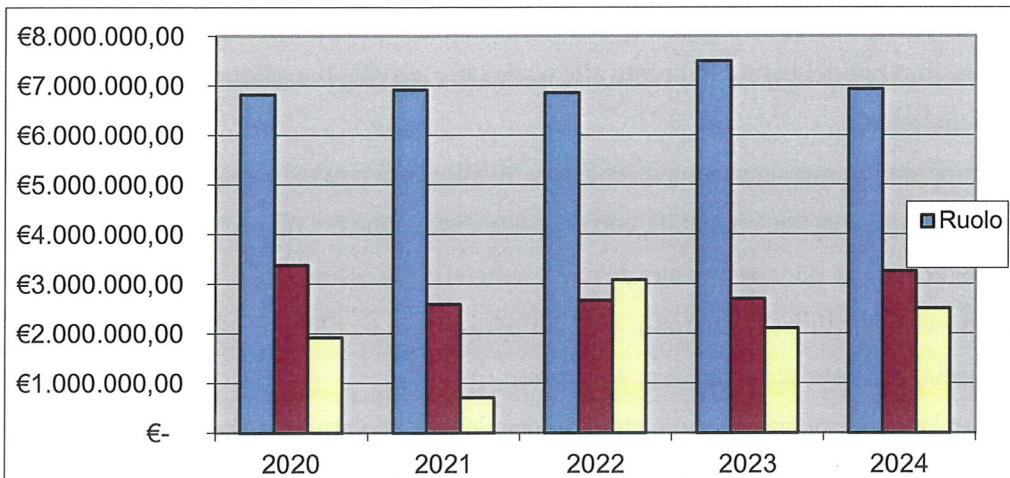
Gli incassi totali per canoni di locazione, tra gestione di competenza e gestione residui, contabilizzati al termine dell'esercizio sono stati di € 5.771.159,08. A tale importo deve comunque aggiungersi l'ulteriore somma di € 961.338,67 che, ancorché acquisita sul c/c postale intestato all'Azienda, non era ancora stata trasferita, alla data del 31.12.2024, sul conto del tesoriere. Pertanto, nell'anno 2024, l'importo complessivo dei canoni incassati è pari ad € 6.732.497,75 (5.771.159,08+€ 961.338,67).

Nei quadri che seguono vengono poste a confronto le riscossioni dell'ultimo quinquennio e la ripartizione dei canoni per fasce di reddito.

Dati sull'andamento delle riscossioni per canoni di locazione:

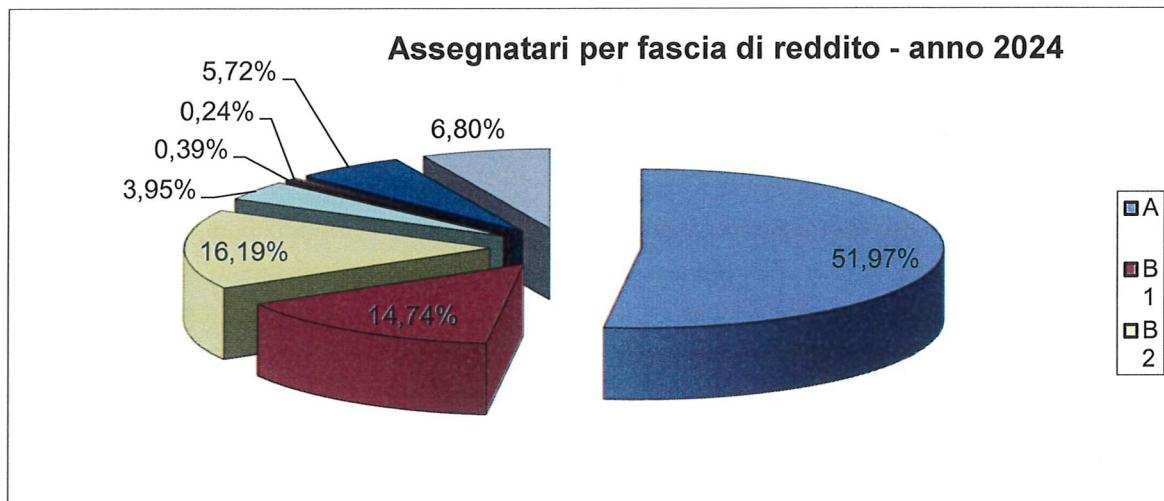
Anno	Ruolo emesso	Riscossioni		
		Competenza	Residui	Totali
2020	6.816.847,29 €	3.383.583,66 €	1.921.290,89 €	5.304.874,55 €
2021	6.912.552,30 €	2.593.116,94 €	704.488,11 €	3.297.605,05 €
2022	6.853.698,53 €	2.669.139,41 €	3.082.768,46 €	5.751.907,87 €
2023	7.497.760,56 €	2.701.851,25 €	2.106.372,31 €	4.808.223,56 €
2024	6.930.536,17 €	3.261.357,24 €	2.509.801,84 €	5.771.159,08 €

Andamento delle riscossioni dei canoni di locazione 2020-2024



Distribuzione degli assegnatari per fascia di reddito

Reddito	Fascia	% Anno 2024
Minimo	A	51,97%
Sociale	B1	14,74%
Protetto a	B2	16,19%
protetto b	B3	3,95%
Equo canone	C1	0,39%
Equo canone maggiorato	C2	0,24%
Abusivi	Z1	5,72%
Sanzionario	Z2	6,80%



Le classi di reddito sopra indicate corrispondono, ai sensi degli artt. 23 e 26 della Legge Regionale n.24 del 18.12.2007, ai seguenti parametri economici (dati maggio 2024):

FASCIA A	N. 2 PENSIONI MINIME INPS - € 15.563,86
4,50% NUC. FAM. 2 UNITA'	
4,25% NUC. FAM. 3 UNITA'	
4,00% NUC. FAM. 4 UNITA' E OLTRE	
PENSIONE MINIMA MENSILE € 598,61	

	% EQUO CANONE	REDDITO CONV. (pari al 60% reddito lav. dip.)		CANONE MAX
		DA	A	
FASCIA B1	75%	€ 0,00	€ 11.876,76	5% reddito imponibile
FASCIA B2	100%	€ 11.876,77	€ 18.663,48	6,75% reddito imponibile
FASCIA B3	125%	€ 18.663,49	€ 27.146,88	9% reddito imponibile
FASCIA C1	150%	€ 27.146,89	€ 31.218,91	11% reddito imponibile
FASCIA C2	175%	€ 31.218,92	€ 35.290,94	12% reddito imponibile

In ottemperanza delle norme di cui alle delibere CIPE 13.3.95 e del 20.12.96 (p.to 8.6), nonché di quelle per il trasferimento delle funzioni in materia di ERP dallo Stato alle Regioni di cui al D. Lgs n.112/98 (DGR n.1390/2002), è stato predisposto un quadro riassuntivo dei costi e dei ricavi della gestione immobiliare, i cui dati sono stati ricavati dalla contabilità, per la verifica da parte della Regione dei parametri di determinazione dei canoni.

Si precisa che alla "gestione immobiliare" sono stati attribuiti, oltre ai costi di imputazione diretta, quota parte delle spese generali che gravano sugli altri settori dell'Azienda, compresi quelli che svolgono attività di supporto o di staff. Tali costi sono stati determinati facendo riferimento alle risorse umane e materiali attribuite ai vari centri di responsabilità che contribuiscono allo sviluppo dei procedimenti della gestione patrimoniale. Dai dati elaborati sono stati rilevati i costi-ricavi, relativi al settore immobiliare, utilizzati per compilare il seguente prospetto:

TABELLA DIMOSTRATIVA COSTI-RICAVI GESTIONE IMMOBILIARE ESERCIZIO 2024 (CIPE 95-96)

ENTRATE		
Riferimento	Descrizione	Importo
02050006/10/12	CORRISPETTIVI AMMINISTRAZIONE STABILI	3.578,03 €
020500026/34	SERVIZI A RIMBORSO	79.991,17 €
020500040/43	CORRISPETTIVI MANUTENZIONE STABILI	1.107.618,33 €
	CANONI DI LOCAZIONE	
020500049/50/52/53	- canoni gestione alloggi e locali ATER	6.294.411,95 €
020500054	- canoni gestione alloggi e locali STATO	636.124,22 €
020500084/86	INTERESSI DA ASSEGNAZIONI E CESSIONARI	43.635,21 €
	TOTALE	8.165.358,91 €
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	RETRIBUZIONE AL PERSONALE	912.461,42 €
da 11050001 a 12	AMMINISTRAZIONE STABILI	348.867,21 €
	MANUTENZIONE:	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	696.673,29 €
11050025/26/34	SERVIZI A RIMBORSO (Illum.- Ascensori etc.)	10.881,62 €
	IMPOSTE E TASSE (versate per cassa 2023)	
da 11070001 a 8	- oneri fiscali pagati nelle spese correnti	2.121.491,51 €
11080003	ACCANTONAMENTO G.S. PER MANUT. (0,50%)	433.682,49 €
	QUOTA PARTE SPESE GENERALI	
	- Amministratori e sindaci	50.000,60 €
	- Quota retribuzione personale di supporto	483.568,25 €
	- Quota spese diverse per funzionamento ufficio	698.163,96 €
	AMMORTAMENTI	
	- Ammortamento finanziario	2.050.243,72 €
	-Ammortamenti e deperimenti diversi	25.916,43 €
	- TFR	206.623,72 €
	TOTALE	8.038.574,22 €

Il suesposto prospetto evidenzia che il bilancio costi-ricavi della gestione immobiliare 2024 chiude con un avanzo di € 126.784,69.

- La morosità

L'Azienda, nell'esercizio, ha attivato in forma massiva l'istituto della ingiunzione fiscale di cui alla legge n. 160 del 27.12.2019 e del D. Lgs. n. 51 del 19.02.1998. Sono stati adottati complessivamente n. 2764 provvedimenti nei confronti di n. 1797 assegnatari/detentori di alloggi.

Vi è da sottolineare che rispetto al totale dei residui contabilizzati, circa il 30% è morosità formalmente riconosciuta dagli utenti per la quale gli stessi hanno preso un impegno di pagamento rateale.

A solo titolo esemplificativo si evidenzia che decine di conduttori, pur avendo riconosciuto il proprio debito ed essere stati ammessi al programma di rateizzazione della morosità, continuano a non rispettare gli impegni assunti, ovvero a non corrispondere i canoni correnti di locazione.

Si evidenzia ancora che circa 350 nuclei familiari, non avendo prodotto la situazione anagrafico-reddituale, richiesta per legge, sono stati fatti oggetto di un canone sanzionatorio che comunque non viene corrisposto, in attesa che si verifichino le condizioni per procedere alla sua rideterminazione.

Si precisa inoltre che, relativamente a coloro i quali si trovano in situazione di detenzione senza titolo, è stato calcolato il corrispettivo dovuto nella misura del 175% del canone base, ovvero pari al doppio del canone mensile rapportato al reddito complessivo del nucleo familiare: la morosità relativa a tale titolo, pari a circa 8,73 milioni di euro dovrà essere fatta comunque oggetto di parziale annullamento per effetto della “Sanatoria”, contenuta nella Legge Regionale n. 11 del 29/06/2018.

Lo stato di morosità per canoni e servizi viene riassunto come di seguito:

		2023	2024	differenza
A	- per canoni di locazione alloggi	28.109.840,66 €	30.396.714,48 €	2.286.873,82 €
B	- per canoni di locazione locali	5.092.350,39 €	5.438.316,79 €	345.966,40 €
C	- per rate di ammortamento	1.706.866,57 €	1.729.586,27 €	22.719,70 €
D	- per servizi a rimborso	275.957,53 €	277.731,34 €	1.773,81 €
E	- per IVA, ant. Lavori, F.M., etc	6.956.404,94 €	5.758.279,91 €	- 1.198.125,03 €
	TOTALI	42.141.420,09 €	43.600.628,79 €	1.459.208,70 €

Lo stato di morosità, in riferimento all'ammontare annuo dei canoni e dei servizi, viene riassunto nei quadri che seguono disaggregati per:

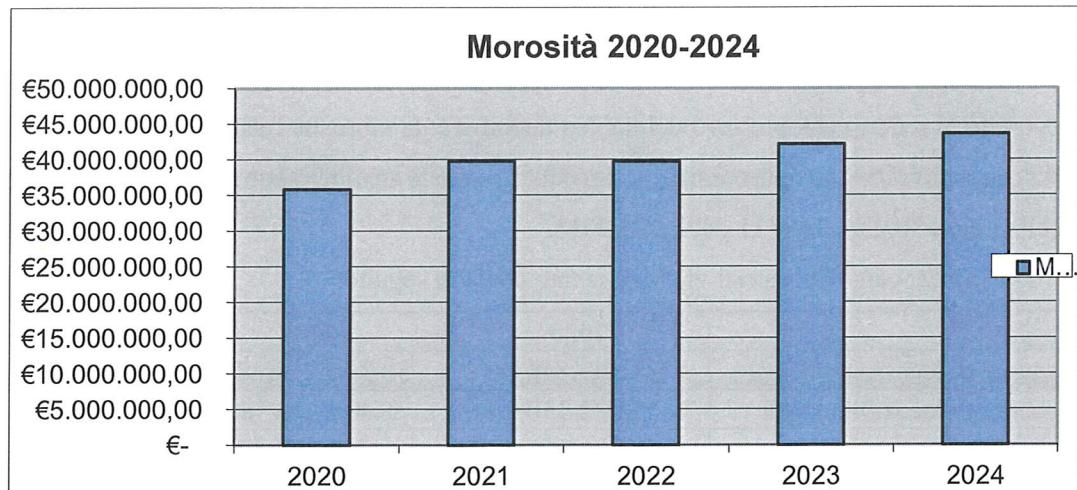
a-canoni alloggi e locali in gestione

b-quote d'ammortamento alloggi ceduti

c-quote diverse (servizi a rimborso, corrispettivi per amm. e manut., altri crediti)

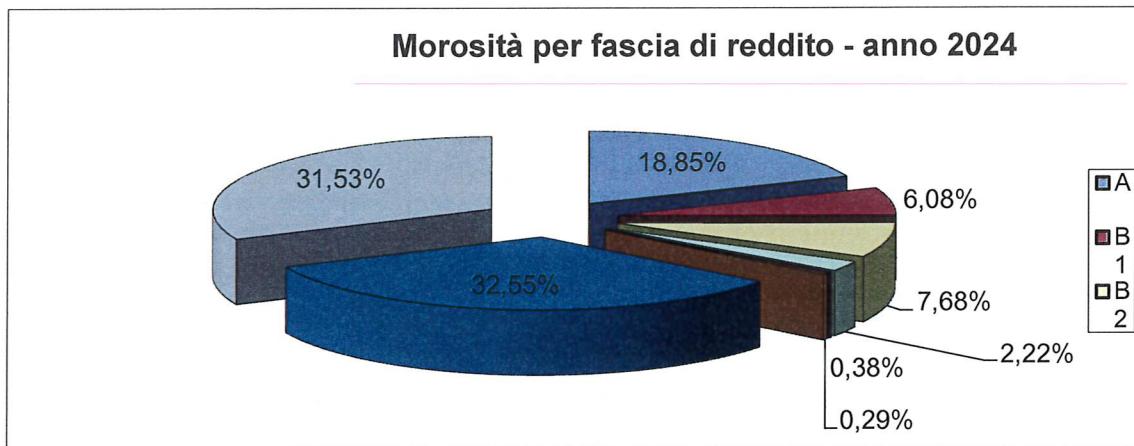
ANDAMENTO DELLA MOROSITÀ 2020-2024

ANNO		IMPORTI	TOTALE (a+b+c)	INCREMENTO SU ANNO PRECEDENTE
2020	a	27.985.962,46 €	35.811.077,85 €	1.815.763,12 €
	b	1.581.416,06 €		
	c	6.243.699,33 €		
2021	a	31.417.860,76 €	39.777.970,04 €	3.966.892,19 €
	b	1.711.971,66 €		
	c	6.648.137,62 €		
2022	a	31.209.618,57 €	39.703.586,01 €	- 74.384,03 €
	b	1.649.714,09 €		
	c	6.844.253,35 €		
2023	a	33.202.191,05 €	42.141.420,09 €	2.437.834,08 €
	b	1.706.866,57 €		
	c	7.232.362,47 €		
2024	a	35.835.031,27 €	43.600.628,79 €	1.459.208,70 €
	b	1.729.586,27 €		
	c	6.036.011,25 €		



Distribuzione della morosità per fasce di reddito

Reddito	Fascia	% Anno 2024
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	31,53%



La maggior parte della morosità (32,55%) si riferisce ad occupatori abusivi mentre un valore altrettanto significativo (34,82%) si riferisce ad assegnatari appartenenti a classe di reddito minima o protetta (A-B1-B2-B3). Nell'esercizio sono stati individuati e rettificati numerosi crediti inesistenti, a causa di erronea emissione della bolletta o per accertamento di insussistenza del credito in concomitanza dell'attivazione delle procedure di recupero della morosità storica o della verifica periodica dei residui.

- La manutenzione degli alloggi

I programmi manutentivi dell'esercizio 2024, finanziati con i canoni di locazione, hanno riguardano la generalità del patrimonio gestito.

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento ha interessato gli alloggi presenti in tutti i comuni del territorio provinciale.

Le somme complessive impegnate nell'esercizio 2024, per i suddetti interventi di manutenzione, sono state pari ad € 649.990,13.

Le predette risorse sono state utilizzate, in gran parte, per piccoli e mirati interventi di manutenzione ordinaria oltre che per far fronte a situazioni di somma urgenza.

- Il Controllo sul corretto utilizzo delle unità immobiliari da parte dell'utenza

Anche questo controllo, ormai a regime, permette, attraverso l'incrocio dei dati acquisiti dall'anagrafe dei Comuni, nonché di quelli rilevati dalla banca dati catastale, un costante controllo circa il mantenimento dei requisiti ed il corretto utilizzo delle unità immobiliari da parte degli utenti.

In particolare in alcuni Comuni la piena disponibilità e sinergia con le amministrazioni locali ha permesso, per il tramite dell'utilizzo di forze di polizia municipale in collaborazione con i funzionari dell'Azienda, l'individuazione di moltissime posizioni di utenti che irregolarmente conducevano l'alloggio assegnato con immediata adozione dei provvedimenti amministrativi volti alla richiesta di decadenza e alla riacquisizione delle unità immobiliari.

- La cessione degli alloggi

In applicazione della Legge 24.12.1993, n. 560 e dei piani di vendita approvati dalla Regione Basilicata, è stata ultimata l'istruttoria tecnico-amministrativa relativamente a n. 49 domande, con successiva sottoscrizione di n. 46 I contratti di cessione, di cui 34 alloggi dell'ATER e 5 di comuni vari, oltre a 7 locali.

L'incasso totale, comprensivo dell'incasso dei locali e delle vendite con pagamento rateale, è stato di € 1.329.956,93, di cui € 1.159.345,81 per alloggi e locali ATER, € 73.117,44 per alloggi e locali dello Stato, oltre € 76.687,18 riscossi per estinzione del diritto di prelazione, nonché € 20.806,50 per interessi.

Le operazioni di contabilizzazione delle somme introitate sono state effettuate secondo le norme introdotte dalla circolare CER 30 giugno 1995 n.131/Segr. in G.U. n.239 del 12 ottobre 1995, nonché dall'art. 4 c.5 della legge 30.04.99 n. 136.

Anche questo esercizio conferma la tendenza già manifestatasi negli anni precedenti ad una riduzione del numero dei contratti sottoscritti rispetto al totale dei procedimenti definiti. Tale fenomeno è da ricercarsi sicuramente nella difficile situazione economica che sta attraversando il paese. Non va sottaciuto, peraltro, che spesso i procedimenti di alienazione vengono fortemente rallentati a causa di diverse problematiche di natura tecnica (erroneo accatastamento, mancata definizione iter espropriativi, etc).

- La consistenza patrimoniale

Nel prospetto che segue sono rappresentati i dati relativi al patrimonio di ERP gestito durante l'esercizio che comprende tutti gli alloggi sui quali l'Azienda ha in essere un rapporto contrattuale diretto, anche se limitato alla sola riscossione delle rate in conto prezzo.

A – UNITÀ 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>
	5148	565	5713

L'Azienda gestisce, inoltre, ulteriori unità immobiliari costruite anche senza il contributo dello Stato, fra cui si evidenziano 36 alloggi ubicati in Potenza al Piazza Beato Bonaventura n. 20 (fabbricato ex Consiglio Regionale).

C – ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

La competente Unità di Direzione, nel corso dell'esercizio, ha provveduto a tutti gli adempimenti fiscali e contabili previsti dalla normativa vigente ed alla gestione delle attività di supporto ai settori ai quali l'Azienda è istituzionalmente preposta.

Si pone in particolare evidenza:

- Il personale e la struttura operativa

Nel prospetto che segue si riportano in forma dettagliata i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2024 che risulta di 37 unità.

AREA EX CATEGORIA	Maschi	Femmine	Totali
OPERATORI ESPERTI (B3)	1	1	2
ISTRUTTORI (C)	7	4	11
FUNZIONARI ELEVATA QUALIFICAZIONE (D1)	10	11	18
FUNZIONARI ELEVATA QUALIFICAZIONE (D3)	2	2	4
DIRIGENZA	2		2

Distribuzione del personale presente per Unità di Direzione

AREA	EX CATEGORIA	Promozione e Coordinamento, Interventi Costruttivi, manutenzione, Recupero, espropri	Gestione patrimonio e risorse	Avvocatura	Totali
		Direzioni			
FUNZIONARI E.Q.	D3	3	1	1	5
	D1	6	9	2	17
ISTRUTTORI	C	6	5		11
OPERATORI ESPERTI	B3	2	0		2
Totali		18	16	3	37

Si evidenzia che con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 33 del 05.06.2018 è stata ridotta, da 81 a 60 unità, la dotazione organica dell'Azienda. Tale provvedimento, sottoposto al controllo di legittimità e merito da parte della Regione Basilicata, è stato formalmente approvato con delibera di Giunta n. 597 del 03.07.2018. La spesa del personale è risultata di € 2.167.743,24 per stipendi ed oneri riflessi e di € 320.822,26 per quota T.F.R. accantonata nell'esercizio.

- Spesa corrente sostenuta dalla struttura operativa dell'Azienda

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa utile al fine di evidenziare l'andamento nell'ultimo triennio della spesa corrente sostenuta dall'Azienda:

CAPITOLO	SPESA 2022	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2023	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2024	% SU SPESA CORRENTE
Organi dell'Azienda	76.616,26 €	2,77%	78.298,76 €	2,95%	77.635,36 €	2,93%
Personale	2.519.117,81 €	91,07%	2.353.279,23 €	88,67%	2.167.743,24 €	81,67%
Funzionamento uffici	177.410,88 €	6,41%	244.659,71 €	9,22%	314.924,97 €	11,87%
Consulenze	54.416,20 €	1,97%	89.058,13 €	3,36%	93.315,00 €	3,52%
Rappresentanza	1.240,93 €	0,04%	789,18 €	0,03%	498,80 €	0,02%
TOTALE SPESA CORRENTE	2.828.802,08 €		2.766.085,01 €		2.654.117,37 €	

- La Gestione Speciale

In attuazione di quanto previsto dalla normativa vigente in merito alla gestione dei rientri finanziari e alla gestione dei programmi di intervento, vengono allegati al bilancio:

- il prospetto G.S.3 e G.S.4 richiesti dalla circolare CER n. 25 del 21.10.1981;
- il prospetto G.S.1.1, 1.2, 1.2/A, 1.2/B, 2.1, 3, 4 e il prospetto G.S. V/1, previsto dalla circolare n. 31 del 30.6.1995.

Dai prospetti G.S.3 e G.S.4 che indicano i risultati della gestione dei rientri della Legge n. 513/1977 e precedenti e la gestione dei programmi d'intervento, nonché dal gruppo dei conti a credito e a debito della Gestione Speciale, si rileva che durante l'esercizio sono stati contabilizzati, a favore della G. S.:

- a) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, di cui al p.to 8.6 c.2 della Delibera CIPE 95 e successive, per l'importo di € 433.682,49;
- b) i proventi delle cessioni di alloggi ex legge n. 560/93 per € 1.087.972,93;

Sono stati per conto addebitati alla G.S.:

- a) corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 24.462,30;

Pertanto, nell'esercizio in esame, il saldo del debito verso la G. S. risulta aumentato di € 1.497.193,12, al netto delle rettifiche, dovuto soprattutto al versamento, sul c/c detenuto presso la tesoreria provinciale, degli introiti, relativi agli anni precedenti, del ricavato derivanti dalla cessione di alloggi/locali ai sensi della legge n. 560/93, che evidenzia un debito complessivo di € 24.429.108,02, comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G.S., ammontanti a € 3.298.647,07.

In definitiva, il saldo della contabilità G. S. rileva un debito complessivo verso lo Stato/Regione di € 21.082.371,04.

Per quanto riguarda la gestione dei programmi d'intervento, il prospetto G.S.4 pone in evidenza il quadro dei rapporti intercorsi con la G. S. relativamente al complesso dei finanziamenti ottenuti, alle disponibilità impiegate nei programmi e alle giacenze di fine esercizio.

Dai prospetti G.S.1.1 e G.S. V/1 che forniscono i risultati della gestione speciale dei rientri, conseguenti all'applicazione della Legge n. 560 del 24.12.1993, e dai conti patrimoniali che interessano i rapporti con la G. S., si rileva che durante l'esercizio sono stati incassati, dalla cessione alloggi, complessivi € 1.149.935,30.

L'importo di cui sopra potrà essere utilizzato, previa richiesta alla Regione, per le finalità previste dal comma 14 dell'art 1 della legge n. 560/93.

- Andamento della gestione economico-finanziaria

Di seguito si riporta il confronto fra i risultati della gestione economico-finanziaria aziendale rilevati nel quinquennio 2020-2024.

ENTRATE	2020	2021	2022	2023	2024
CORRISP. GESTIONE IMMOBILIARE	22.180,68 €	21.865,56 €	21.206,50 €	3.634,18 €	3.578,03 €
CORRISPETTIVI TECNICI	309.360,17 €	297.529,34 €	190.568,55 €	132.153,72 €	1.191.187,53 €
CANONI	6.816.847,29 €	6.912.552,30 €	6.853.698,53 €	7.498.205,16 €	6.930.536,17 €
CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE	5.626.656,99 €	#####	1.124.827,69 €	1.829.222,42 €	2.273.975,89 €
RISC. ALIENAZIONE ALLOGGI L. 560/93	1.169.264,50 €	1.332.851,24 €	1.326.919,99 €	1.087.972,93 €	1.329.956,93 €
USCITE	2020	2021	2022	2023	2024
ONERI PER IL PERSONALE	2.009.341,67 €	1.908.667,39 €	2.519.117,81 €	2.353.379,23 €	2.167.743,24 €
SPESE AMMIN. UFFICI	357.530,00 €	351.382,23 €	380.700,75 €	582.982,22 €	698.163,96 €
SPESE AMMINISTRAZIONE STABILI	356.005,62 €	251.639,07 €	392.917,04 €	373.019,50 €	348.867,21 €
SPESE MANUTENZIONE STABILI	714.121,66 €	804.433,47 €	530.808,53 €	939.085,36 €	696.673,29 €
SPESE INTERVENTI EDILIZI	54.799,35 €	179.727,44 €	126.610,13 €	60.605,90 €	66.583,59 €
RIENTRI G.S. - CIPE 95-96	472.711,53 €	493.004,51 €	469.892,75 €	472.216,17 €	433.682,49 €
ONERI FISCALI	889.124,43 €	973.834,92 €	851.149,64 €	1.021.281,80 €	2.121.491,51 €
CORRISPETTIVI DI APPALTO	6.170.671,20 €	4.235.898,70 €	1.370.508,86 €	1.295.124,59 €	2.215.566,42 €

CONTO CONSUNTIVO

Il bilancio finanziario, o più propriamente il Conto Consuntivo, è stato redatto, in conformità delle norme e degli schemi contenuti nel Regolamento di cui al D.M. 10 ottobre 1986.

Esso si compone del rendiconto finanziario, del conto economico, della situazione patrimoniale con annessa la situazione amministrativa.

1) RENDICONTO FINANZIARIO

In virtù delle corrette politiche di riduzione di spesa operate, presenta un avanzo di competenza corrente (differenza fra Entrate e Spese correnti) pari ad € 1.718.976,27 ed un avanzo d'amministrazione di € 27.324.871,79 come evidenziato nella seguente tabella:

Descrizione	Entrate	Spese	Differenze
Entrate e spese correnti	8.493.620,85 €	6.774.644,58 €	1.718.976,27 €
Entrate e spese in c/capitale	4.297.730,69 €	4.827.306,59 €	- 529.575,90 €
Entrate e spese per partite di giro	864.252,08 €	864.252,08 €	- €
TOTALI	13.655.603,62 €	12.466.203,25 €	1.189.400,37 €
Avanzo di amministrazione al 31.12.2023			28.142.661,38 €
Totale delle variazioni sui residui			- 2.007.189,96 €
Avanzo di amministrazione al 31.12.2024			27.324.871,79 €

L'avanzo sopra riportato trova riscontro nell' allegato G - "Situazione Amministrativa", previsto dall'art. 37 del regolamento approvato con D.M. 10.10.86 prot. N. 3440.

Il suddetto Avanzo di Amministrazione viene così ripartito:

QUOTE VINCOLATE (prospetto dettaglio All. a/2)	7.331.276,33 €
QUOTE LIBERE	19.993.595,46 €
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 31.12.2024	27.324.871,79 €

Lo stesso è stato determinato, come si evince dalla tabella sopra riportata, correggendo l'avanzo di amministrazione dell'esercizio precedente con le variazioni sui residui intervenute e formalizzate in concomitanza del presente bilancio consuntivo.

Il dettaglio delle rettifiche apportate, con le relative motivazioni, viene riportato successivamente in sede di esposizione dei residui.

ENTRATE E SPESE CORRENTI

Le entrate correnti ammontano a € 8.493.620,85, mentre le spese correnti sono determinate in € 6.774.644,58, con una differenza positiva di a € 1.718.976,27.

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

Cat.	Denominazione	IMPORTO		Differenza
		2023	2024	
5	Corrispettivi per amministrazione stabili	3.634,18 €	3.578,03 €	- 56,15 €
5	Corrispettivi per servizi a rimborso	36.162,19 €	79.991,17 €	43.828,98 €
5	Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	132.153,72 €	1.191.187,53 €	1.059.033,81 €
6	Canoni di locazione	7.498.205,26 €	6.930.536,17 €	- 567.669,09 €
6	Interessi su depositi	59.018,45 €	52.099,06 €	- 6.919,39 €
7	Recuperi e rimborsi diversi	195.263,37 €	275.718,28 €	80.454,91 €

Tra le spese correnti in particolare figurano:

5	Spese di manutenzione stabili	939.085,36 €	696.673,29 €	- 242.412,07 €
5	Spese per servizi a rimborso	21.662,62 €	10.881,62 €	- 10.781,00 €
5	Spese per interventi edilizi (collaudi, consulenze, oneri accatastamento)	60.605,90 €	66.583,59 €	5.977,69 €
6	Interessi sui mutui	159.291,86 €	152.922,31 €	- 6.369,55 €
7	Imposte e tasse	1.021.281,80 €	2.121.491,51 €	1.100.209,71 €
8	Fondo per l'ERP (050%) a favore G.S.	472.216,17 €	433.682,49 €	- 38.533,68 €

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.	Denominazione	Importo
9	Alienazione immobili e diritti reali	1.299.532,48 €
12	Riscossione crediti ed anticipazioni	433.359,76 €
13/14	Fnanziamenti CER in c/capitale	2.273.975,89 €
18	Altri debiti finanziari	290.862,56 €

Tra le spese si evidenziano:

Cat.	Denominazione	Importo
10	Spese per nuove costruzioni	2.215.881,42 €
11	Acquisti per il sistema informativo (software, rete, etc.)	43.506,00 €
13	Concessione crediti e anticipazioni	153.464,45 €
14	TFR	270.000,00 €
15	Rimborso mutui	256.132,86 €
17	Estinzione debiti diversi (fra cui il ricavato alienazione alloggi Legge 560/93, anno 2014)	1.888.329,85 €

PARTITE DI GIRO

Le entrate e le uscite previste in questo titolo 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'ATER svolge un servizio di cassa.

Le entrate e le uscite ammontano complessivamente a € 864.252,08.

2) SITUAZIONE PATRIMONIALE

La situazione patrimoniale pone in evidenza le variazioni intervenute nelle singole poste attive e passive, l'incremento o la diminuzione del patrimonio netto per effetto della gestione.

E' necessario sottolineare che sotto la voce Residui attivi e Residui passivi figurano esclusivamente i crediti e debiti scaduti, mentre sotto la voce Crediti e Debiti bancari e finanziari, figureranno i crediti e debiti non ancora scaduti che non sono considerati residui.

Di seguito vengono illustrate le attività e la passività più significative:

A T T I V I T A'

- Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sul c/c bancario di tesoreria n. 9345745, presso la Banca Monte Pruno – Credito Cooperativo di Fisciano, Roscigno e di Laurino, al termine dell'anno 2024, sono risultate pari ad € 1.793.423,95 con un incremento, rispetto all'inizio dello stesso esercizio, di € 1.127.123,16. Tale consistenza è stata determinata dalle seguenti operazioni finanziarie:

Saldo al 1° gennaio 2024	666.300,79 €
Riscossioni in c/residui	3.021.414,24 €
Riscossioni in c/competenza	9.115.741,76 €
Pagamenti in c/residui	1.502.755,95 €
Pagamenti in c/competenza	9.507.276,89 €
Saldo al 31 dicembre 2024	1.793.423,95 €

Sul c/c postale n. 343855, sempre intestato all'A.T.E.R., sul quale affluiscono i canoni di locazione degli alloggi, è stato registrato, al 31 dicembre 2024 un saldo di € 961.338,67.

In relazione ai richiamati movimenti, la voce "disponibilità liquide" della situazione patrimoniale ha fatto totalizzare un saldo 2024 di € 2.756.786,62 rilevando un incremento di € 121.417,18 rispetto al precedente esercizio.

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentato:

	31.12.2023	31.12.2024	Differenze
Depositi bancari	666.300,79 €	1.793.423,95 €	1.127.123,16 €
Conti correnti postali	1.967.044,65 €	961.338,67 €	- 1.005.705,98 €
Totale	2.633.345,44 €	2.754.762,62 €	121.417,18 €

- Residui attivi

I crediti verso utenti ed assegnatari per canoni di locazione, rate del prezzo di vendita degli alloggi e locali, quote di manutenzione e amministrazione degli alloggi e servizi a rimborso, di importo complessivo pari ad € 40.872.776,17 hanno fatto registrare, al termine dell'esercizio 2024, rispetto ai dati riportati nel consuntivo dell'anno precedente, un incremento di € 438.303,43.

I crediti verso lo Stato per GS, verso Enti mutuanti, verso utenti ed assegnatari, verso cessionari di alloggi e mutuatari e i crediti diversi, ammontano complessivamente a € 53.941.049,61 con un decremento di € 872.708,01, rispetto al precedente esercizio.

Il tema dei residui è costantemente all'attenzione dell'Azienda la quale, fermo restando la assoluta necessità di operare in maniera più capillare possibile, si ispira comunque a criteri prudenziali.

L'Ente, ai fini del rendiconto, ha operato una corposa attività di riaccertamento dei residui verificando, specialmente per quelli con anzianità maggiore di 5 anni:

- a) verificando la sussistenza del titolo giuridico del credito;
- b) individuando i crediti di dubbia e difficile esazione;
- c) individuando i crediti riconosciuti assolutamente inesigibili o insussistenti, per l'avvenuta legale estinzione/prescrizione o per indebito o erroneo accertamento del credito;
- d) individuando i crediti imputati all'esercizio di riferimento che risultano non di competenza finanziaria di tale esercizio, per i quali è necessario procedere alla reimputazione contabile all'esercizio in cui il credito esigibile.

In particolare, relativamente alla morosità degli assegnatari, laddove sono state accertate incongruenze od errori d'imputazione sono stati predisposti i provvedimenti ex art. 38 del Regolamento di contabilità finalizzati alla conservazione e/o consolidamento dei residui.

Nell'esercizio sono state effettuate variazioni in diminuzione sui residui attivi, per un importo di € 2.091.662,39.

Le rettifiche dei residui relativi ai canoni di locazione e quote diverse derivano:

- 1 - Annullamento parziale dei canoni per effetto dell'applicazione dell'artt. 38 e 39 della L.R. n. 24/07;
- 2 - Insussistenza del credito per errata fatturazione (alloggio riconsegnato o erronea imputazione);
- 3 - Inesigibilità dovuta a decesso del locatario e mancanza di eredi;
- 4 - Annullamento per intervenuto accertamento di mancato godimento parziale o totale del bene a seguito di esecuzione di lavori o di abbandono dell'alloggio;
- 5 - Annullamento di crediti di entità inferiore alle spese minime valutate necessarie per l'attivazione del procedimento di recupero;
- 6 - Annullamento per effetto di pronunce dell'Autorità Giudiziaria;
- 7 - Compensazione con debiti nei confronti della gestione Speciale.

Nella documentazione contabile sono stati registrati i dettagli delle singole operazioni di rettifica con l'indicazione dell'assegnatario, dell'importo e della specifica motivazione di rettifica, così come riportato nel provvedimento emesso dall'Unità di Direzione competente. Tali rettifiche vengono di seguito riportate raggruppate per singoli capitoli di bilancio:

- a) Cap. 02050006 - "Quote Amm. Allogi ceduti in proprietà" - a seguito della diversa contabilizzazione, si rettifica, il capitolo interessato, per € 3,87;
- b) Cap. 02050026 - "Rimborso servizi: illuminazione" - a seguito dell'errata contabilizzazione di quote a rimborso si rettifica, il capitolo interessato, per € 201,84;
- c) Cap. 02050034 - "Rimborso servizi: ascensori" - a seguito dell'errata contabilizzazione di quote a rimborso si rettifica, il capitolo interessato, per € 263,88;

- d) Cap. 02060050 - “Canoni di locazione di alloggi ATER“ - a seguito della rideterminazione di canoni ed all’annullamento dell’indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell’art. 39 della L. R. n.24/2007, si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 706.973,68;
- e) Cap. 02060052 – “Canoni su alloggi e locali p.v. e di terzi acquisiti a patrimonio” - a seguito della diversa contabilizzazione si rettifica, il capitolo interessato per € 167,08;
- f) Cap. 02060053 – “Canoni locali ATER costruiti col contributo dello Stato” - a seguito della rideterminazione di canoni ed all’annullamento dell’indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell’art. 39 della L. R. n. 24/2007, si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 36.423,70;
- g) Cap. 02060054 - “Canoni di locazione alloggi e locali di proprietà dello Stato “ - a seguito della rideterminazione di canoni ed all’annullamento dell’indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell’art. 39 della L. R. n.24/2007, si sono apportare rettifiche, al capitolo interessato, per € 69.914,88;
- h) Cap. 02060084 - “Interessi cess.all. costr. con contrib.” - a seguito di una verifica delle quote si sono apportate rettifiche al capitolo interessato, per € 0,18;
- i) Cap. 02070089 - “Rimborsi bollett.ne-riscossione canoni” - a seguito di una verifica delle quote addebitate agli assegnatari si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 2,31;
- j) Cap. 02070090 - “Rimborsi per stipulazione e registrazione contratti” - a seguito di una verifica delle quote addebitate agli assegnatari si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 327,92;
- l) Cap. 02070094 - “Recuperi e rimborsi diversi” - a seguito di una verifica delle quote addebitate agli assegnatari sulla bollettazione, si sono apportate rettifiche per € 1.390,07;
- m) Cap. 03120060 - “Risc.quota capit. Ass.All.PV.Cont.ST.” - a seguito di una verifica delle quote addebitate agli assegnatari si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 100,00;
- m) Cap. 03120092 - “Anticipazioni a diversi” - a seguito di una verifica delle quote addebitate agli assegnatari si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 264.965,06;
- n) Cap. 03120095 - “Crediti diversi” - a seguito dell’addebito sulle singole posizioni degli assegnatari e di verifica delle quote addebitate agli assegnatari (forza motrice, luce scale, spese manutenzione etc.), si sono apportate rettifiche al capitolo interessato per € 231.936,53;
- o) Cap. 03120099 - “Erario per IVA” - a seguito di una verifica si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 13.112,00;
- p) Cap. 04140002 - “Finanziamenti Regione Interventi risanamento e ristrutturazione” - a seguito di accredito da parte della Regione dei fondi per il contributo alla locazione di Bucaletto, si rettificano gli stessi di € 1.228.630,02;
- q) Cap. 05180015 - “Depositi cauzionali infruttiferi utenti” – a seguito di una verifica delle somme compensate nelle operazioni di rilascio/acquisto di alloggi si rettifica, il capitolo interessato, per € 958,03;
- r) Cap. 06190008 - “Ritenute per Enti diversi” – a seguito dell’annullamento di ritenute erroneamente contabilizzate si rettificano le stesse per € 164,76.

Il provvedimento di approvazione del bilancio consuntivo da parte dell’Amministratore Unico rappresenta contestuale atto per la ratifica delle variazioni ai residui attivi ex art. 38 del Regolamento.

- Crediti bancari e finanziari

Le risorse presso la Tesoreria Provinciale per i finanziamenti messi a disposizione dall'ex CER sul c/c infruttifero N. 1868 ammontano ad € 3.927.686,25.

I fondi giacenti e disponibili presso la Tesoreria Provinciale relativi alle riscossioni per cessioni di alloggi legge n. 560/93 ammontano ad € 17.159.720,46.

Tra i crediti dell'Azienda sono presenti, inoltre, le somme relative alla cessione, con pagamento rateale del prezzo di vendita, di alloggi di ERP.

Tali crediti che devono ancora arrivare alla relativa scadenza risultavano, al termine del 2024, pari ad € 5.399.782,68.

Tra le "Anticipazioni diverse" è contabilizzato l'importo di € 82.535,25, quale saldo del c/c/p dedicato, dell'accrédito del "Contributo affitto prima casa per sostegno autonomia abitativa Bucaletto".

Sul punto si precisa che il Comune di Potenza, in accordo con la Regione Basilicata, nell'ambito dei finanziamenti volti alla riqualificazione di Bucaletto, con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 13.06.2018, ha approvato il disciplinare per l'erogazione di contributi economici in favore dei nuclei familiari residenti nei prefabbricati di Bucaletto ed ha individuato l'Ater Potenza quale soggetto attuatore della sola erogazione di tali contributi. Tale importo trova la voce corrispondente di contropartita nei debiti bancari e finanziari di bilancio per pari importo.

Si evidenzia che gli stessi costituiscono, contestualmente, debiti nei confronti della Gestione Speciale ed in quanto tali indicati nel passivo patrimoniale tra i debiti bancari e finanziari.

- Rimanenze attive dell'esercizio

- Immobili

Il valore a fine esercizio espone un incremento di € 383.548,36, derivante dalla differenza di valore degli stabili entrati in reddito durante l'esercizio, nonchè il valore degli alloggi entrati in reddito nei precedenti esercizi ma stornati al conto immobili nell'esercizio in esame e il costo d'inventario degli alloggi o locali ceduti ai sensi della legge n. 560/93.

Di seguito sono riportati per ciascuna voce le variazioni subite dai vari tipi di immobili nel corso dell'esercizio.

DESCRIZIONE	AL 31.12.2023	AL 31.12.2024	DIFFERENZE
Stabili di proprietà in locazione	6.868.115,28 €	6.956.781,15 €	88.665,87 €
Stabili di proprietà superficiaria in locazione	214.810.882,67 €	215.105.765,16 €	294.882,49 €
Stabili in proprietà p.v.	49.841,46 €	49.841,46 €	- €
Altri cespiti	234.325,82 €	234.325,82 €	- €
SOMMANO	221.963.165,23 €	222.346.713,59 €	383.548,36 €

- Interventi costruttivi in corso ed ultimati

Gli interventi costruttivi in corso ed ultimati sono iscritti al valore dei corrispettivi contrattuali maturati e di tutti gli altri costi inerenti.

Nel prospetto che segue sono riportati i valori dei singoli interventi e le variazioni subite durante l'esercizio:

DESCRIZIONE	AL 31.12.2023	AL 31.12.2024	DIFFERENZE
Interventi costruttivi in corso	44.003.444,78 €	44.751.831,29 €	748.386,51 €
Interventi di risanamento e ristrutturazione	69.163.753,95 €	71.135.749,84 €	1.971.995,89 €
Interventi per servizi residenziali	472.405,64 €	472.405,64 €	- €
SOMMANO	113.639.604,37 €	116.359.986,77 €	2.720.382,40 €

L'incremento sopra indicato è influenzato dai costi degli interventi costruttivi sostenuti durante l'esercizio e dal valore degli alloggi ultimati e trasferiti al conto immobili.

- Immobilizzazioni Tecniche

Il loro valore è aumentato durante l'esercizio di € 38.337,53 per effetto della capitalizzazione dei costi degli interventi costruttivi sostenuti durante l'esercizio.

- Deficit patrimoniale

Ammonta complessivamente a € 42.127.804,78 ed è costituito da:

- Disavanzo degli ultimi cinque esercizi per un totale di € 6.365.547,85;
- Disavanzo antecedente gli ultimi cinque esercizi per € 34.911.597,62;
- Disavanzo esercizio 2024 € 850.659,31.

P A S S I V A'

- Residui passivi

Ammontano complessivamente a € 28.708.169,21 con un incremento di € 1.370.722,18 rispetto al precedente esercizio.

Come prescritto dall'art. 38 dal Regolamento approvato con D. M. 10.10.86, prot. 3440, sono stati ridotti ed eliminati i residui passivi per i quali si è rilevata la loro insussistenza per errata o mancata fatturazione, nonché per errata imputazione contabile. Le variazioni sono state rilevate per effetto delle risultanze dell'azione di verifica compiuta nell'esercizio anche sui residui storici al 31.12.2019.

Il provvedimento di approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'Amministratore Unico costituisce contestuale atto per la ratifica delle variazioni ai residui passivi ex art. 38 del citato Regolamento.

Anche per i residui passivi, come per quelli attivi, l'Ente ha effettuato una corposa attività di riaccertamento ponendo una particolare attenzione sui residui con anzianità maggiore di 5:

- a) verificando la sussistenza del titolo giuridico del debito;
- b) verificando l'avvenuta legale estinzione/prescrizione o per indebito o erroneo accertamento del debito;
- c) individuando i debiti non imputati correttamente in bilancio a seguito di errori materiali o di revisione della classificazione del bilancio, per i quali è necessario procedere ad una loro riclassificazione;
- d) individuando i debiti imputati all'esercizio di riferimento che risultano non di competenza finanziaria di tale esercizio, per i quali è necessario procedere alla reimputazione contabile all'esercizio in cui il credito o il debito è esigibile.

In particolare nell'esercizio sono state effettuate ulteriori variazioni in diminuzione sui residui passivi, per un importo di € 85.398,63

Tali rettifiche vengono di seguito riportate raggruppate per singoli capitoli di bilancio:

- a) Cap. 011010001 - "Quote Amministratori e sindaci" - a seguito di verifica si sono apportate modifiche al capitolo interessato, per € 447,50;

- b) Cap. 011020012 - “Assicurazione del personale- Rischi civili” - a seguito di verifica si sono apportate modifiche al capitolo interessato, per € 72,79;
- c) Cap. 011040005 - “Affitti e spese manutenzione uffici” - a seguito di verifica si sono apportate modifiche al capitolo interessato, per € 610,08;
- d) Cap. 011040006 - “Postali e telefoniche“ - a seguito di verifica si sono apportate modifiche al capitolo interessato, per € 182,08;
- e) Cap. 011040012 – “Contributi associativi diversi (cral - federcasa-etc.)” - a seguito di verifica si sono apportate modifiche al capitolo interessato, € 5.019,03;
- f) Cap. 011050002 – “Bollettazione e riscossione canoni” - a seguito di verifica si sono apportate modifiche al capitolo interessato, per € 24,91;
- g) Cap. 01210057 - “Costi diretti diversi“ - a seguito di verifica si sono apportate modifiche al capitolo interessato, per € 20,49;
- h) Cap. 012130008 - “Anticipazioni a diversi” - a seguito di una verifica delle quote si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 15.959,07;
- i) Cap. 012170009 - “Rimb.prezzo cessione L.560/93 alloggi Stato-Ater” - a seguito di una verifica delle quote si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 61.962,37;
- j) Cap. 012180001 - “Versamento ritenute Erariali dipendenti-” - a seguito di una verifica delle quote si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 119,13;
- l) Cap. 014180001 - “Versamento ritenute per enti diversi” - a seguito di una verifica delle quote si sono apportate rettifiche, al capitolo interessato, per € 54,95;

- Debiti bancari e finanziari

Il valore nominale di tali debiti è, a fine esercizio, di € 153.832.574,81 e presenta un decremento di € 796.356,46 rispetto al precedente esercizio.

- Fondi di accantonamento vari

Il fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta a €. 1.964.186,50 registrando un decremente, rispetto al precedente esercizio, di € 261.032,29 derivante dal saldo fra quota accantonata nell'esercizio e il pagamento delle quote del personale andato in pensione nell'anno.

Infatti nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo, complessive € 320.822,26 in conformità alle previsioni di legge e a quanto contenuto nei contratti collettivi.

Il fondo manutenzione stabili risulta di € 1.015.325,86.

- Poste rettificative dell'attivo

Ammontano complessivamente a € 61.197.306,26 e risultano incrementate di € 1.884.305,45 rispetto all'esercizio 2023. In particolare, incluso il fondo trattamento di fine rapporto:

- il fondo per rischi su crediti accoglie un accantonamento di € 844.050,16;
- il fondo per pendenze legali in corso accoglie un accantonamento di € 300.000,00;
- il fondo di ammortamento alloggi locali e servizi residenziali ha subito un decremento di € 191.854,70 determinato dalla cessione di alloggi;
- il fondo di ammortamento alloggi e locali di proprietà in uso diretto registra un incremento di € 44.513,71;

- il fondo di ammortamento finanziario di alloggi e locali registra un incremento di € 2.005.730,01, quale differenza tra la quota accantonata nell'esercizio e l'utilizzo a seguito di cessioni di alloggi;
- il fondo di ammortamento macchine, attrezzi ed automezzi ha registrato complessivamente un aumento di € 25.387,83 per effetto delle quote accantonate nell'esercizio.

- Patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio 2024 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

FONDO DI DOTAZIONE	AL 31.12.2023	AL 31.12.2024	DIFFERENZE
Dotazione	127.858,44 €	127.858,44 €	- €
Devoluzioni	774.804,76 €	774.804,76 €	- €
RISERVE STATUARIE E FACOLTATIVE:	- €	- €	- €
Riserve ordinarie	- €	- €	- €
Riserve straordinarie	27.042,81 €	27.042,81 €	- €
Riserve tassate			- €
SALDI ATTIVI E RIVALUTAZIONE MONETARIA	- €	- €	- €
Rivalutazioni monetarie	5.609.234,12 €	5.609.234,12 €	- €
CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE	- €	- €	- €
Contributi dello Stato	201.942.686,15 €	202.933.063,19 €	- 990.377,04 €
Contributo frazionato	- €	- €	- €
Contributi Stato (DPR n. 917/86 Tassato)	<u>16.010.883,07 €</u>	<u>16.010.883,07 €</u>	- €
SOMMANO	224.492.509,35 €	225.482.886,39 €	- 990.377,04 €

Nella valutazione degli elementi sono stati seguiti i seguenti criteri:

- Gli immobili, i macchinari e i mobili sono iscritti al costo comprensivo degli oneri di diretta imputazione e maggiorato delle rivalutazioni monetarie effettuate a tal proposito ed ai sensi dell'art.10 della Legge 19.3.1983 n.72. Si precisa che gli stabili in patrimonio al 31.12.1987 sono stati rivalutati ai sensi delle Leggi 11.2.1952 n.74; 2.12.1975 n. 576 e 19.03.1983 n. 72 mentre le aree sono state rivalutate ai sensi della Legge n. 75/52.
- I crediti sono stati iscritti in bilancio al presunto valore di realizzo.
- Gli ammortamenti sono stati calcolati tenendo conto della diminuzione del valore dei cespiti e comunque con l'applicazione delle aliquote previste dal D.M. 31 dicembre 1988.

3) CONTO ECONOMICO

Il documento rileva un disavanzo economico di € 850.659,31.

Il conto nella sua prima parte, che riguarda entrate e spese correnti, presenta un avanzo di € 1.718.976,27 così come nella seconda parte, riguardante componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, presenta un risultato positivo dovuto, principalmente:

- all'ammortamento finanziario di beni gratuitamente devolvibili di cui all'art. 104 del D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi), per una quota € 2.005.730,01.

Quest'ultimo consiste in un importo che viene determinato ripartendo il costo costruttivo degli alloggi in locazione, realizzati su terreni concessi in diritto di superficie da parte dei comuni, per il numero di anni della concessione pari a novantanove anni.

L'ammortamento finanziario, che non determina a dispetto della definizione uscite finanziarie, costituisce un accantonamento finalizzato alla copertura delle perdite di devoluzione conseguenti alla cessione gratuita degli immobili al termine della concessione comunale.

Risulta evidente come la perdita economica sia fortemente influenzata dall'ammortamento finanziario:

- all'ammortamento di alloggi e locali di proprietà in uso diretto per una quota di € 44.513,71;
- all'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature, automezzi per una quota di € 25.916,43;
- all'accantonamento del fondo per il TFR per € 320.822,06;
- a sopravvenienze passive per € 951.832,47;
- a plusvalenze per la vendita degli alloggi per € 702.741,75;
- ad altre sopravvenienze attive per € 84.264,24.

4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

La situazione amministrativa pone in evidenza:

- 1) la consistenza dei conti di tesoreria o di cassa all'inizio dell'esercizio, gli incassi ed i pagamenti complessivamente eseguiti nell'anno in conto competenze ed in conto residui ed il saldo alla chiusura dell'esercizio;
- 2) il totale complessivo delle somme rimaste da riscuotere (residui attivi) e da pagare (residui passivi) alla fine dell'esercizio;
- 3) l'avanzo/disavanzo di amministrazione.

Dopo l'approvazione del rendiconto l'eventuale avanzo di amministrazione, se realizzato, potrà essere utilizzato secondo gli stanziamenti evidenziati nel bilancio preventivo.

IL DIRETTORE

Ing. Pierluigi Arcieri