



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

---

---

# **BILANCIO CONSUNTIVO 2019**

---

*Potenza, maggio 2020*

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREMESSE.....</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>A – ATTIVITA’ COSTRUTTIVA E DI MANUTENZIONE.....</b> | <b>3</b>  |
| <b>B – ATTIVITA’ DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....</b>     | <b>4</b>  |
| <b>C – ATTIVITA’ AMMINISTRATIVA.....</b>                | <b>13</b> |
| <b>CONTO CONSUNTIVO.....</b>                            | <b>15</b> |
| <b>1) RENDICONTO FINANZIARIO.....</b>                   | <b>16</b> |
| ENTRATE E SPESE CORRENTI.....                           | 16        |
| ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE.....                      | 17        |
| PARTITE DI GIRO.....                                    | 18        |
| <b>2) SITUAZIONE PATRIMONIALE.....</b>                  | <b>18</b> |
| A T T I V I T A'.....                                   | 18        |
| P A S S I V I T A'.....                                 | 23        |
| <b>3) CONTO ECONOMICO.....</b>                          | <b>25</b> |
| <b>4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA.....</b>                | <b>26</b> |

## **PREMESSE**

La presente relazione è parte integrante del bilancio consuntivo 2019 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 2019, 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 e della TASI, 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 l'11% 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 del-

le risorse disponibili e nel rispetto delle normative vigenti, presenta per molti 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 l’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 2019 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.

### **NUOVE COSTRUZIONI**

| LEGGE  | BIENNIO | COMUNE                  | N.<br>ALL. | CAT. | IMPORTI      |              |
|--------|---------|-------------------------|------------|------|--------------|--------------|
|        |         |                         |            |      | PROGRAMMA    | USCITE 2019  |
| 560/93 |         | ATELLA                  | 14         | NC   | 1.760.000,00 | 4.063,87     |
| 560/93 |         | FILIANO                 | 12         | NC   | 2.570.000,00 | 106.705,25   |
| 560/93 |         | MARATEA                 | 9          | NC   |              | 211.449,17   |
| 560/93 |         | POTENZA Macchia Giocoli | 36         | NC   |              | 1.439.251,16 |
| 560/93 |         | MELFI                   | 12         |      |              | 181.443,94   |

### **LEGENDA**

NC Nuova Costruzione; RE Recupero Edilizio; MS Manutenzione straordinaria

## INTERVENTI DI MANUTENZIONE/ RECUPERO

| LEGGE  | BIENNIO | COMUNE                          | N.<br>ALL. | CAT. | IMPORTI   |             |
|--------|---------|---------------------------------|------------|------|-----------|-------------|
|        |         |                                 |            |      | PROGRAMMA | USCITE 2019 |
|        |         | CASTELSARACENO (eff.energet)    |            | RE   |           | 260.781,82  |
|        |         | CHIAROMONTE (effic.energetico)  |            | RE   |           | 138.889,26  |
| 457/78 | BR      | SAN FELE                        |            | RE   |           | 206.084,09  |
|        |         | BUCALETTO                       | 34         |      |           | 408.220,86  |
| 560/93 |         | MANUTENZIONE STRAORDI-<br>NARIA |            |      |           | 614.427,61* |
| 560/93 |         | ELIMIN. BARRIERE ARCHITET.      |            |      |           | 17.288,64   |
| 560/93 |         | ADEGUAMENTO IMPIANTI            |            |      |           | 51.760,00   |

\* CONDOMINI MISTI € 271.449,27

\* ALLOGGI SFITTI € 158.305,55

## INTERVENTI DI GESTIONE ORDINARIA

| COMUNE                           | N.<br>ALL. | CAT. | IMPORTI   |              |
|----------------------------------|------------|------|-----------|--------------|
|                                  |            |      | PROGRAMMA | USCITE 2019  |
| POTENZA (Macchia Giocoli, C4/C5) | 64         |      |           | 1.537.704,75 |

Non sono stati avviati gli interventi programmati con l'avanzo d'amministrazione 2018 in quanto lo stesso non è stato realizzato (art. 8 del Regolamento di contabilità).

## 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.

Durante il 2019 sono state predisposte anche tutte le variazioni di carattere gestionale, connesse all'aggiornamento dell'anagrafe quali gli ampliamenti e le coabitazioni a scopo di assistenza, 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 di tutte le proprietà immobiliari eventualmente acquisite nell'ultimo periodo, relativamente ai procedimenti di vendita degli alloggi.

Sono state perseguite con severità anche le occupazioni senza titolo, successive alla data del 30.06.2018, provvedendo per la denuncia e attivando le procedure 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.

Questi impegni, ormai di carattere ordinario, hanno consentito sensibili economie grazie al rinvio nel medio termine di rilevanti interventi di manutenzione straordinaria alle parti comuni di taluni edifici.

Tale scelta gestionale si è rilevata opportuna nell'ottica di alienare le quote residuali degli alloggi ancora in locazione.

#### **- I canoni di locazione**

Nell'esercizio sono stati consegnati n. 18 nuovi alloggi ubicati nel comune di Filiano oltre all'immissione, nei ruoli aziendali, di n. 42 alloggi di risulta. Altresì, si è provveduto al riconoscimento di n. 115 subentri/successioni relativi ad alloggi ed alla conseguente sottoscrizione di n. 93 contratti e alla rideterminazione dei canoni di locazione per n. 540 assegnatari, calcolati secondo i criteri contenuti nella L. R. n. 24/2007, oltre all'adozione di 41 provvedimenti di riconoscimento del diritto alla sanatoria, con sottoscrizione di n. 15 contratti.

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 € 7.200.756,17 di cui € 6.485.424,39 per gli alloggi ed € 715.331,78 per le unità immobiliari adibite ad uso diverso.

Rispetto al precedente esercizio si è avuto un decremento complessivo del carico dei ruoli di € 1.214.693,44 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 € 498.421,25;
- al pagamento di oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, imposta di bollo, di registro etc.), per un importo di € 793.578,59.

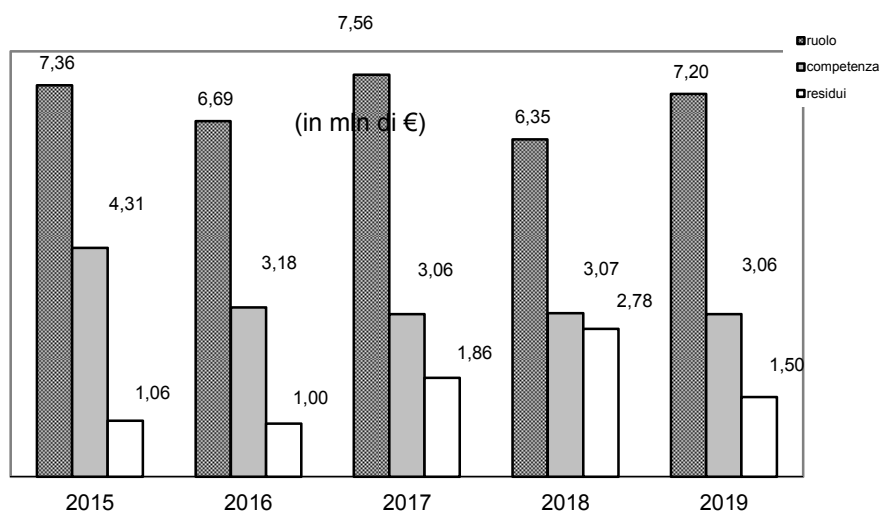
Gli incassi totali per canoni di locazione, tra gestione di competenza e gestione residui, contabilizzati al termine dell'esercizio sono stati di € 4.556.966,91. A tale importo deve comunque aggiungersi l'ulteriore somma di € 1.679.883,04 che, ancorchè acquisita sul c/c postale intestato all'Azienda, non era ancora stata trasferita, alla data del 31.12.2019, sul conto del tesoriere. Pertanto, nell'anno 2019, l'importo complessivo dei canoni incassati è pari ad € 6.236.849,95.

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

Dati sull'andamento delle riscossioni per canoni di locazione

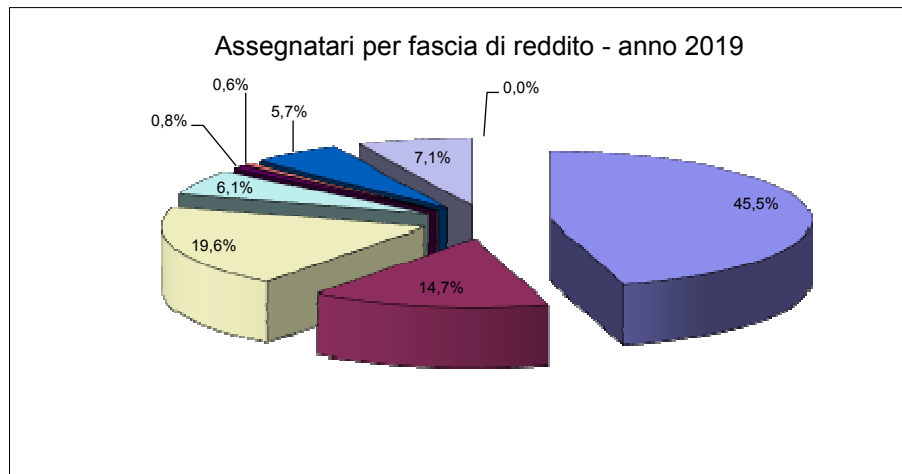
| Anno | Ruolo emesso   | Riscossioni    |                |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      |                | Competenza     | Residui        | Totali         |
| 2015 | € 7.361.340,14 | € 4.309.634,65 | € 1.056.612,05 | € 5.366.246,70 |
| 2016 | € 6.686.522,47 | € 3.180.299,48 | € 1.000.138,84 | € 4.180.438,32 |
| 2017 | € 7.561.221,07 | € 3.055.803,03 | € 1.861.313,63 | € 4.917.116,66 |
| 2018 | € 6.346.527,63 | € 3.071.330,39 | € 2.781.968,37 | € 5.853.298,76 |
| 2019 | € 7.200.756,17 | € 3.057.899,26 | € 1.499.067,65 | € 4.556.966,91 |

Andamento delle riscossioni dei canoni di locazione 2015-2019



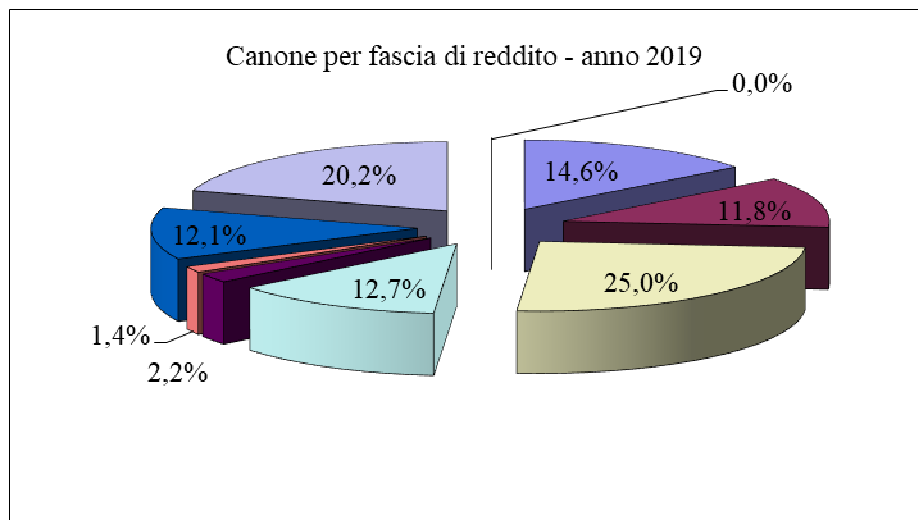
Distribuzione degli assegnatari per fascia di reddito

| Reddito                | Fascia | Anno 2019 |
|------------------------|--------|-----------|
|                        |        | %         |
| Minimo                 | A      | 45,5%     |
| Sociale                | B1     | 14,7%     |
| Protetto a             | B2     | 19,6%     |
| Protetto b             | B3     | 6,1%      |
| Equo canone            | C1     | 0,8%      |
| Equo canone maggiorato | C2     | 0,6%      |
| Abusivi                | Z1     | 5,7%      |
| Sanzionatorio          | Z2     | 7,1%      |



Distribuzione del monte canone mensile ripartito fra le fasce di reddito

| Reddito                | Fascia | %     |
|------------------------|--------|-------|
| Minimo                 | A      | 14,6% |
| Sociale                | B1     | 11,8% |
| Protetto a             | B2     | 25,0% |
| Protetto b             | B3     | 12,7% |
| Equo canone            | C1     | 2,2%  |
| Equo canone maggiorato | C2     | 1,4%  |
| Abusivi                | Z1     | 12,1% |
| Sanzionatorio          | Z2     | 20,2% |



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:

|                                 |                                  |                       |
|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>FASCIA A</b>                 | N. 2 PENSIONI MINIME INPS        | Max € 13.338,00       |
|                                 | 4,50% NUC. FAM. 2 UNITA'         |                       |
|                                 | 4,25% NUC. FAM. 3 UNITA'         | Canone minimo € 20,55 |
|                                 | 4,00% NUC. FAM. 4 UNITA' E OLTRE |                       |
| <b>PENSIONE MINIMA € 513,00</b> |                                  |                       |

|  | % EQUO CANONE | REDDITO LORDO MAX | REDDITO CONV.<br>(pari al 60% reddito lav. dip.) | CANONE MAX |
|--|---------------|-------------------|--|------------|
|  |               |                   |  |            |



|                  |      |             | DA          | A           |                          |
|------------------|------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|
| <b>FASCIA B1</b> | 75%  | € 16.917,35 | € 0,00      | € 10.150,41 | 5% reddito imponibile    |
| <b>FASCIA B2</b> | 100% | € 26.584,03 | € 10.150,42 | € 15.950,64 | 6,75% reddito imponibile |
| <b>FASCIA B3</b> | 125% | € 38.668,22 | € 15.950,65 | € 23.200,93 | 9% reddito imponibile    |
| <b>FASCIA C1</b> | 150% | € 44.468,45 | € 23.200,94 | € 26.681,07 | 11% reddito imponibile   |
| <b>FASCIA C2</b> | 175% | € 50.268,68 | € 26.681,08 | € 30.161,21 | 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 economica, 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 2019 (CIPE 95-96)

| Riferimento                  | Descrizione                                  | Importo               |
|------------------------------|--|-----------------------|
| 02050001/12                  | CORRISPETTIVI AMM.NE STABILI                 | € 28.500,00           |
| 02050001/12                  | CORRISPETTIVI MANUT.NE STABILI               | € -                   |
| 02050025/37                  | SERVIZI A RIMBORSO                           | € 13.300,00           |
| 02060050/54                  | CANONI DI LOCAZIONE                          |                       |
|                              | - canoni alloggi gestione ATER               | € 5.668.300,00        |
|                              | - canoni alloggi STATO                       | € 485.000,00          |
| 0206075/92                   | INTERESSI DA ASSEGNATARI E CESSIONARI        | € 64.200,00           |
| <b>TOTALE</b>                |  | <b>€ 6.259.300,00</b> |
| USCITE                       |  |                       |
| Riferimento                  | Descrizione                                  | Importo               |
| da 11020001 a 10             | RETRIBUZIONE AL PERSONALE                    | € 856.600,00          |
| da 11050001 a 12             | AMMINISTRAZIONE STABILI                      | € 360.600,00          |
|                              | MANUTENZIONE :                               |                       |
| da 11050014 a 20             | - pronto intervento, interventi diretti,     | € -                   |
|                              | interventi condominiali, riconsegne alloggi  | € 1.033.800,00        |
| 11050025                     | SERVIZI A RIMBORSO                           | € 13.300,00           |
| 11080003                     | ACCANTONAMENTO G.S. PER MANUT.NE (0.50 %)    | € 498.500,00          |
| da 11070001 a 8              | IMPOSTE E TASSE (versate per cassa nel 2019) |                       |
|                              | -oneri fiscali pagati nelle spese correnti   | € 793.600,00          |
| 11010001/2-1104001-5/9-10/17 | QUOTA PARTE SPESE GENERALI                   |                       |
|                              | - Amministratori e sindaci                   | € 45.200,00           |
|                              | - Quota retribuzione personale di supporto   | € 451.700,00          |

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
|  | - Quota spese diverse per funzionamento ufficio | € 242.630,00          |
| c. patr. 213003-221001/2-222001-223001/2 | AMMORTAMENTI                                    |                       |
|  | - Ammortamento finanziario                      | € 1.922.400,00        |
|  | - Ammortamenti e deperimenti diversi            | € 62.300,00           |
| c. patr.213003-221001/2-223001/2         | - TFR   | € 64.900,00           |
| <b>TOTALE</b>                            |   | <b>€ 6.345.200,00</b> |

Il suesposto prospetto evidenzia che il bilancio costi-ricavi della gestione immobiliare nel 2018 chiude con un disavanzo di € 85.900,00.

#### **- La morosità**

Il controllo del fenomeno della morosità è stata una delle attività che ha avuto maggior impulso nell'esercizio, al fine di intensificare le azioni di controllo e di sollecito verso l'inquilinato. In particolare l'Azienda, nell'esercizio, ha sottoposto a monitoraggio sistematico oltre 400 posizioni contabili, attivato 110 procedimenti legali, adottati n. 503 provvedimenti di discarico relativi a cartelle esattoriali, 4 assegnatari hanno beneficiato della estinzione agevolata della morosità, ai sensi dell'art. 39-bis della Legge Regionale n. 24/2007.

A tanto si aggiunge l'azione di recupero coattivo posta in essere dall'Ufficio Legale dell'Azienda.

Nell'esercizio si è concluso il rapporto contrattuale con la società "Sagres srl" di Milano. Di seguito si illustrano i risultati più significativi del servizio affidato:

- posizioni debitorie affidate n. 2318;
- diffide di pagamento n. 1.879;
- rateizzazione richieste n. 266;
- importo complessivo rateizzato € 696.759,81;
- importo incassato € 706.120,38.

Vi è da sottolineare che rispetto al totale dei residui contabilizzati al 31.12.2019, pari ad € 33.994.327,97, 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 oltre quattrocento 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 situazione di detenzione senza titolo, è stato calcolato il corrispettivo dovuto nella misura del 175% del canone base: la morosità relativa a tale titolo, pari a circa 4,5 milioni di euro dovrà essere fatta comunque oggetto di parziale annullamento per effetto delle modifiche introdotte in materia dalla L. R. n. 15/2011, nonché della recente “Sanatoria”, contenuta nella Legge Regionale n. 4/2015.

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

|                                     | 2018            | 2019            | diff.          |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| -per canoni di locazione su alloggi | € 20.887.933,77 | € 22.710.796,92 | € 1.822.863,15 |
| -per canoni di locazione di locali  | € 3.688.017,77  | € 3.870.247,43  | € 182.229,66   |
| -per rate d'ammortamento            | € 1.515.367,84  | € 1.547.716,01  | € 32.348,17    |
| -per servizi a rimborso             | € 248.650,87    | € 254.254,74    | € 5.603,87     |
| -per IVA, ant. Lavori, F.M.,etc.    | € 5.250.905,71  | € 5.611.312,87  | € 360.407,16   |
| totali                              | € 31.590.875,96 | € 33.994.327,97 | € 2.403.452,01 |

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)

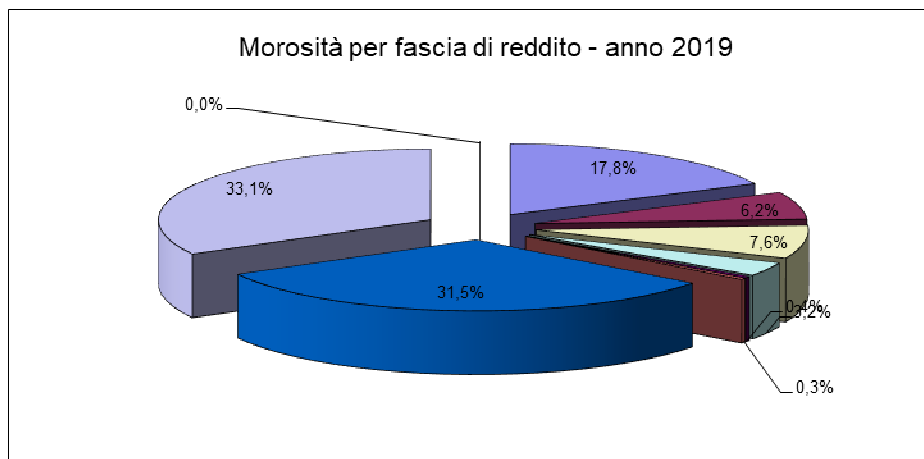
#### ANDAMENTO DELLA MOROSITA' 2015-2019

| anno |   | importi         | totale (a+b+c)  | incremento su anno precedente |
|------|---|-----------------|-----------------|-------------------------------|
|      | a | € 20.744.118,65 |                 |                               |
| 2015 | b | € 1.330.109,02  | € 26.726.771,02 | € 2.215.231,03                |
|      | c | € 4.652.543,35  |                 |                               |
|      | a | € 22.105.292,05 |                 |                               |
| 2016 | b | € 1.468.523,06  | € 28.460.843,04 | € 1.734.072,02                |
|      | c | € 4.887.027,93  |                 |                               |
|      | a | € 24.417.636,39 |                 |                               |
| 2017 | b | € 1.650.469,55  | € 31.423.192,29 | € 2.962.349,25                |
|      | c | € 5.355.086,35  |                 |                               |
|      | a | € 24.575.951,54 |                 |                               |
| 2018 | b | € 1.515.367,84  | € 31.590.875,96 | € 167.633,67                  |
|      | c | € 5.499.556,58  |                 |                               |
|      | a | € 26.582.031,11 |                 |                               |
| 2019 | b | € 1.547.716,01  | € 33.995.314,73 | € 2.572.072,44                |
|      | c | € 5.865.567,61  |                 |                               |

#### Distribuzione della morosità per fasce di reddito

| Reddito    | fascia | %      |
|------------|--------|--------|
| Minimo     | A      | 17,79% |
| Sociale    | B1     | 6,22%  |
| Protetto a | B2     | 7,58%  |

|                        |    |        |
|------------------------|----|--------|
| Protetto b             | B3 | 3,17%  |
| Equo canone            | C1 | 0,36%  |
| Equo canone maggiorato | C2 | 0,32%  |
| Abusivi                | Z1 | 31,50% |
| Sanzionatorio          | Z2 | 33,06% |



La maggior parte della morosità (circa il 34,76%) 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 2019, finanziati con i canoni di locazione, hanno riguardato 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 2019, per i suddetti interventi di manutenzione, sono state pari ad € 1.033.750,30.

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, ha provveduto a stipulare 26 contratti di cessione alloggi, di cui 23 alloggi dell'ATER e 3 dello Stato.

L'incasso totale, comprensivo dell'incasso dei locali e delle vendite con pagamento rateale, è stato di € 1.526.584,00, di cui € 1.142.513,00 per alloggi ATER e € 144.326,00 per alloggi dello Stato, oltre € 197.115,00 riscossi per estinzione del diritto di prelazione, nonché € 32.908,00 per interessi, oltre l'incasso del rimborso lavori per € 9.722,00, così come riportati nella modulistica della gestione speciale.

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 lo scorso 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 – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO**

|   | ATER  | STATO/COMUNI | Totale |
|---|-------|--------------|--------|
| - Alloggi in locazione semplice                     | 5.024 | 499          | 5.523  |
| - Alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale | 283   | 61           | 344    |

|  |              |            |              |
|--|--------------|------------|--------------|
| - Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA etc) | 69           | 0          | 69           |
| - Locali ad uso diverso dall'abitazione          | 341          | 86         | 427          |
| <b>Totali generali</b>                           | <b>5.717</b> | <b>646</b> | <b>6.363</b> |

Azienda gestisce, inoltre, ulteriori unità immobiliari costruite anche senza il contributo dello Stato, fra cui si evidenziano 36 alloggi ubicati 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 2019 che risulta di 40 unità.

| CATEGORIA | Maschi | Femmine | totali |
|-----------|--------|---------|--------|
| B1        |        | 1       | 1      |
| B3        | 1      |         | 1      |
| C         | 6      | 1       | 7      |
| D1        | 10     | 13      | 23     |
| D3        | 4      | 2       | 6      |
| Dirigenza | 2      |         | 2      |

#### Distribuzione del personale presente per Unità di Direzione

| Cat.          | Promozione e Coordinamento, Gestione Patrimonio e Risorse | Gestione Interventi Costruttivi, Manutenzione, Recupero, Espropri | Totali    |
|---------------|---|---|-----------|
| DIR           | 1   | 1   | 2         |
| D3            | 3   | 3   | 6         |
| D1            | 18  | 5   | 23        |
| C             | 2   | 5   | 7         |
| B3            | 1   | 0   | 1         |
| B1            | 1   | 0   | 1         |
| <b>Totali</b> | <b>26</b>   | <b>14</b>   | <b>40</b> |

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 € 2.155.160,66 per stipendi ed oneri riflessi e di € 132.229,95 per quota T.F.R. accantonata nell'esercizio.

### - Spesa corrente

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 2017           | % SU SPESA CORRENTE | SPESA 2018           | % SU SPESA CORRENTE | SPESA 2019            | % SU SPESA CORRENTE |
|------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Organi dell'Azienda          | € 79.202,24          | 1,71%               | € 88.375,44          | 1,75%               | € 71.176,07           | 1,28%               |
| Personale                    | €1.997.034,11        | 43,00%              | €1.887.607,83        | 37,38%              | € 2.155.160,66        | 38,72%              |
| Funzionamento uffici         | € 145.994,92         | 3,14%               | € 156.656,85         | 3,10%               | € 152.360,88          | 2,74%               |
| Consulenze                   | € 11.881,28          | 0,26%               | € 23.529,50          | 0,47%               | € 71.100,75           | 1,28%               |
| Rappresentanza               | € 1.150,40           | 0,02%               | € 710,00             | 0,01%               | € 280,00              | 0,01%               |
| <b>TOTALE SPESA CORRENTE</b> | <b>€4.644.002,97</b> | <b>48,13%</b>       | <b>€5.049.393,78</b> | <b>42,72%</b>       | <b>€ 5.565.741,89</b> | <b>44,02%</b>       |

### - 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 € 498.421,00;
- b) i proventi delle cessioni di alloggi ex legge n. 560/93 per € 1.526.584,00;
- c) 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 di €4.2020;

Sono stati per contro addebitati alla G.S. :

- a) corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 23.000,00;
- b) versamento incassi per la vendita alloggi ai sensi della l. 560/93, relativo all'esercizio precedente, per €1.832.928,00.

Pertanto, nell'esercizio in esame, il saldo del debito verso la G. S. risulta aumentato di € 196.279,00, 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 € 21.503.193,00, comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G.S., ammontanti a € 2.943.467,00.

In definitiva, il saldo della contabilità G. S. rileva un debito complessivo verso lo Stato/Regione di €18.559.726,00.

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 € 1.526.584,00.

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 2015-2019.

| ENTRATE                          | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| CANONI                           | € 7.361.370,14 | € 6.686.522,47 | € 7.561.221,07 | € 6.346.527,63 | € 7.200.756,17 |
| CORRISPETTIVI GEST. IMMOB.RE     | € 44.428,61    | € 46.935,61    | € 31.721,46    | € 31.684,83    | € 28.493,79    |
| CORRISPETTIVI TECNICI            | € 75.953,12    | € 307.961,66   | € 518.676,00   | € 180.976,54   | € 263.648,27   |
| CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE     | € 3.112.057,81 | € 4.770.869,70 | € 3.114.756,42 | € 2.408.889,99 | € 4.182.854,18 |
| RISC. ALIENAZ. ALLOGGI L. 560/93 | € 2.499.398,98 | € 2.659.626,00 | € 1.675.888,00 | € 1.832.928,00 | € 1.526.584,00 |

| USCITE                        | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ONERI PER IL PERSONALE        | € 2.153.767,68 | € 2.090.171,95 | € 1.997.034,11 | € 1.887.607,83 | € 2.155.160,66 |
| SPESE AMMINISTR.UFFICI        | € 340.499,68   | € 314.221,47   | € 308.181,16   | € 368.042,35   | € 382.221,03   |
| SPESE AMMINISTRAZIONE STABILI | € 386.791,65   | € 335.863,23   | € 263.214,37   | € 350.192,85   | € 360.580,95   |
| SPESE MANUTENZIONE STABILI    | € 1.335.627,21 | € 674.478,88   | € 417.632,65   | € 716.792,57   | € 1.033.750,30 |
| SPESE INTERVENTI EDILIZI      | € 4.471,04     | € 17.412,05    | € 19.495,56    | € 81.062,20    | € 12.991,62    |
| RIENTRI G.S. – CIPE 95-96     | € 494.553,98   | € 487.780,00   | € 500.000,00   | € 481.614,26   | € 498.421,25   |
| ONERI FISCALI                 | € 1.413.313,49 | € 718.609,83   | € 1.037.222,57 | € 1.057.377,20 | € 793.578,25   |
| CORRISPETTIVI D'APPALTO       | € 2.883.497,53 | € 3.470.759,33 | € 3.100.727,08 | € 2.864.517,82 | € 4.883.347,20 |

#### 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 pari ad €2.283.021,42 ed un avanzo d'amministrazione di € 19.473.376,88, come evidenziato nella seguente tabella:

| Descrizione                            | Entrate         | Spese           | Differenze      |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Entrate e spese correnti               | € 7.792.814,31  | € 5.509.792,89  | € 2.283.021,42  |
| Entrate e spese in c/capitale          | € 6.732.101,44  | € 10.151.183,73 | -€ 3.419.082,29 |
| Entrate e spese per partite di giro    | € 787.304,17    | € 787.304,17    | € -             |
|  | € 15.312.219,92 | € 16.448.280,79 | -€ 1.136.060,87 |
|  |                 |                 |                 |
| Avanzo d'amministrazione al 31.12.2018 |                 |                 | € 21.738.536,41 |
| Totale delle variazioni sui residui    |                 |                 | -€ 1.129.098,66 |
| Avanzo d'amministrazione al 31.12.2019 |                 |                 | € 19.473.376,88 |

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.

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 € 7.792.814,31, mentre le spese correnti sono determinate in € 5.509.792,89 con una differenza positiva di € 2.283.021,42.

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

| Cat. | Denominazione                                | Importo        |                | Differenza   |
|------|--|----------------|----------------|--------------|
|      |  | ANNO 2018      | ANNO 2019      |              |
| 5    | Corrispettivi per amm.ne stabili             | € 31.684,83    | € 28.493,79    | -€ 3.191,04  |
| 5    | Corrispettivi per servizi a rimborso         | € 17.140,10    | € 13.254,63    | -€ 3.885,47  |
| 5    | Corrispettivi tecnici per interventi edilizi | € 180.976,54   | € 263.648,27   | € 82.671,73  |
| 6    | Canoni di locazione                          | € 6.346.527,63 | € 7.200.756,17 | € 854.228,54 |
| 6    | Interessi su depositi                        | € 30.045,53    | € 14.044,95    | -€ 16.000,58 |
| 7    | Recuperi e rimborsi diversi                  | € 167.229,29   | € 208.014,19   | € 40.784,90  |

Tra le spese correnti in particolare figurano:

| Cat. | Denominazione  | Importo        |                | Differenza    |
|------|--|----------------|----------------|---------------|
|      |  | ANNO 2018      | ANNO 2019      |               |
| 1    | Indennità - rimborso spese A.U.  | € 43.073,63    | € 43.587,89    | € 514,26      |
|      | Indennità - rimborso spese Collegio Sindacale                            | € 26.002,76    | € 14.820,59    | -€ 11.182,17  |
|      | Comitato d'indirizzo   | € 208,80       | € 350,00       | € 141,20      |
|      | Contributi e Tfr - A.U.  | € 11.141,02    | € 12.157,77    | € 1.016,75    |
| 2    | Oneri per il personale   | € 1.887.607,83 | € 2.155.160,66 | € 267.552,83  |
| 4    | Spese per funzionamento uffici   | € 156.656,85   | € 152.360,88   | -€ 4.295,97   |
| 4    | Spese diverse di amministrazione (Postali, telef., cancell., consulenze) | € 211.385,50   | € 229.860,15   | € 18.474,65   |
| 5    | Spese per amministrazione stabili ( bolett.; reg. contr.; CPAA)          | € 350.192,85   | € 360.580,95   | € 10.388,10   |
| 5    | Spese di manutenzione stabili  | € 716.792,57   | € 1.033.750,30 | € 316.957,73  |
| 5    | Servizi a rimborso   | € 17.140,10    | € 13.254,63    | -€ 3.885,47   |
| 5    | Spese per interventi edilizi (collaudi,consulenze ,oneri accatastamento) | € 81.062,20    | € 12.991,62    | -€ 68.070,58  |
| 6    | Interessi su mutui   | € 1.188,98     | € 188.657,79   | € 187.468,81  |
| 7    | Imposte e tasse  | € 1.057.377,20 | € 793.578,59   | -€ 263.798,61 |
| 8    | Fondo per l'ERP 80,50%) a favore G.S.                                    | € 500.000,00   | € 498.421,25   | -€ 1.578,75   |

### **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 | € 1.494.412,10 |
| 12   | Riscossione crediti ed anticipazioni | € 656.352,63   |
| 13   | Finanziamenti CER in c/capitale      | € 2.662.854,18 |
| 18   | Altri debiti finanziari              | € 398.482,53   |

Tra le spese si evidenziano:

| Cat. | Denominazione                                       | Importo        |
|------|---|----------------|
| 10   | Spese per nuove costruzioni                         | € 4.883.347,20 |
| 11   | Acquisto mobili e macchine elettroniche per ufficio | € 17.856,00    |
| 13   | Concessione di crediti ed anticipazioni             | € 410.584,14   |
| 14   | TFR   | € 46.936,14    |
| 17   | Estinzione debiti diversi                           | € 4.573.630,75 |

## **PARTITE DI GIRO**

Le entrate e le uscite previste in questo titolo non modificano, nè 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 € 787.304,17.

## **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:

### ***ATTIVITA'***

#### **- 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 2019, sono risultate pari ad €4.814.115,90 con un decremento, rispetto all'inizio dello stesso esercizio, di € 2.908.314,64. Tale consistenza è stata determinata dalle seguenti operazioni finanziarie:

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Saldo al 1° gennaio 2019    | € 7.722.430,54  |
| Riscossioni in c/residui    | € 2.334.296,74  |
| Riscossioni in c/competenza | € 10.251.308,03 |
| Pagamenti in c/residui      | € 2.194.581,24  |
| Pagamenti in c/competenza   | € 13.299.338,17 |
| Saldo al 31 dicembre 2019   | € 4.814.115,90  |

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 2019, un saldo di € 1.679.883,04.

In relazione ai richiamati movimenti, la voce "disponibilità liquide" della situazione patrimoniale ha fatto totalizzare un saldo 2019 di € 6.493.998,94 rilevando un decremento di € 2.309.480,38 rispetto al precedente esercizio.

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentato:

|  |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|
|  | 31.12.2018 | 31.12.2019 | Differenze |
|--|------------|------------|------------|

|                        |                |                |                 |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Depositi bancari       | € 7.722.430,54 | € 4.814.115,90 | -€ 2.908.314,64 |
| Conti correnti postali | € 1.081.048,78 | € 1.679.883,04 | € 598.834,26    |
| <b>Totale</b>          | € 8.803.479,32 | € 6.493.998,94 | -€ 2.309.480,38 |

#### - 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 € 32.447.598,72 hanno fatto registrare, al termine dell'esercizio 2019, rispetto ai dati riportati nel consuntivo dell'anno precedente, un incremento di 2.372.090,60.

Ammontano complessivamente a € 39.222.913,25 con un decremento di € 4.244.245,28 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.

Al fine di contenere il fenomeno della morosità sui canoni e più in generale per un controllo puntuale dei crediti dell'Azienda, l'ufficio ha proceduto ad una ricognizione per accertare la sussistenza e l'esigibilità dei crediti ed 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.

Le variazioni sono state rilevate per effetto delle risultanze dell'azione di verifica compiuta nell'esercizio anche sui residui storicizzati al 31.12.2016.

Nell'esercizio sono state effettuate variazioni in diminuzione sui residui attivi, per un importo di € 6.970.860,43.

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.ne Alloggi di prop. In p.v.” a seguito della rideterminazione di quote addebitate, si apportano rettifiche per € 2,58;
- b) 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 € 483.600,97;
- c) 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 apportate rettifiche al capitolo interessato per € 21.631,79;
- d) Cap. 02070089 – “Interessi da cess.all.edil. agev/convenzionata” - seguito di una verifica delle quote addebitate per rimborso bollettazione, si sono apportate rettifiche € 1,54;
- e) Cap. 02070091 – “Rimborsi per procedimenti legali” - a seguito di una verifica delle quote addebitate sulle singole posizioni degli assegnatari, si sono apportate rettifiche per € 1.966,76;
- f) Cap. 02070094 – “Recuperi e rimborsi diversi” a seguito di una verifica delle quote addebitate per bollo, si sono apportate rettifiche per € 9,81;
- g) Cap. 02070096 – “Interessi amm.to mutui alloggi e locali” – a seguito della compensazione degli interessi sui mutui anticipati per conto dello Stato con i debiti verso lo Stato per la G.S. (cap.11080001), si rettificano i residui per € 1.637.798,00;
- h) Cap. 02080010 \_ “Amm.to mutui all/locali con contributo” - a seguito della compensazione della quota capitale sui mutui anticipati per conto dello Stato con i debiti verso lo Stato per la G.S. (cap.11080003), si rettificano i residui per € 4.180.532,35;
- i) Cap. 03090025 - “Vendita Alloggi/locali edil. Agev/Convenz.” a seguito di una verifica delle quote addebitate si sono apportate rettifiche per € 381,18;
- j) Cap. 03100292 – “Anticipazioni a diversi” – a seguito di una più attenta verifica di riaccertamento dei residui si è apportata una rettifica di € 533.685,78 per effetto di una transazione. Il credito vanta-

to dall'Azienda verso un ex dipendente è stato totalmente estinto, in contanti e immobili, negli anni precedenti;

- k) Cap. 03120095 - "Crediti diversi" - a seguito dell'addebito sulle singole posizioni degli assegnatari e dell'erroneo inserimento fra i residui, delle quote a rimborso (forza motrice, luce scale, spese manutenzione etc.), si rettificano gli stessi di € 58.655,67;
- l) Cap. 03120099 - "Erario per IVA" a seguito della compensazione del credito iva dell'esercizio precedente si sono apportate rettifiche per € 52.594,00;

| Descrizione  | 31.12.2018      | 31.12.2019      | Differenze     |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| Crediti verso Stato CER per G. S.  | € 9.015.651,25  | € 3.220.320,90  | € 5.795.330,35 |
| Crediti verso utenti ed assegnatari (morosità per canoni di locazione)         | € 24.575.951,54 | € 26.582.031,11 | € 2.006.079,57 |
| Crediti cessionari e mutuatari (morosità su alloggi a riscatto)                | € 1.515.367,84  | € 1.547.716,01  | € 32.348,17    |
| Crediti diversi (IVA, IRPEG, IRAP, pers. comand. antic. Serv.zi vari e lavori) | € 8.360.187,90  | € 7.872.845,23  | -€ 487.342,67  |
| <b>Totali</b>  | € 43.467.158,53 | € 39.222.913,25 | € 4.244.245,28 |

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 € 6.330.583,94.

I fondi giacenti e disponibili presso la Tesoreria Provinciale relativi alle riscossioni per cessioni di alloggi legge n. 560/93 ammontano ad € 19.031.309,77.

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 2019, pari ad €5.890.334,60.

Tra le "Anticipazioni diverse" è contabilizzato l'importo di € 250.436,57, quale saldo del c/c/p dedicato, dell'accredito 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 € 2.854.967,16, derivante dalla differenza di valore degli stabili entrati in reddito durante l'esercizio, nonché 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                                    | 31.12.2018              | 31.12.2019              | Differenze            |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Stabili di proprietà' in locazione             | € 6.518.966,39          | € 6.650.426,48          | € 131.460,09          |
| Stabili in proprietà superficiale in locazione | € 204.004.811,49        | € 206.728.318,56        | € 2.723.507,07        |
| Stabili in proprietà in p.v.                   | € 49.841,46             | € 49.841,46             | € -                   |
| Altri cespiti                                  | € 234.325,82            | € 234.325,82            | € -                   |
| <b>Totale</b>                                  | <b>€ 210.807.945,16</b> | <b>€ 213.662.912,32</b> | <b>€ 2.854.967,16</b> |

##### - 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                                  | 31.12.2018              | 31.12.2019              | Differenze            |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Interventi costruttivi in corso              | € 40.652.315,05         | € 41.834.232,11         | € 1.181.917,06        |
| Interventi di risanamento e ristrutturazione | € 68.014.023,85         | € 68.758.406,36         | € 744.382,51          |
| Interventi per servizi residenziali          | € 472.405,64            | € 472.405,64            | € -                   |
| <b>Totale</b>                                | <b>€ 109.022.374,22</b> | <b>€ 111.065.044,11</b> | <b>€ 1.926.299,57</b> |

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 € 21.037,94 per effetto di nuovi acquisti di attrezzature ed apparecchiature in prevalenza costituite da apparecchiature e programmi informatici.

## **- Deficit patrimoniale**

Ammonta complessivamente a € 34.911.597,62 ed è costituito da:

- Disavanzo degli ultimi cinque esercizi per un totale di € 2.662.865,58.
- Disavanzo antecedente gli ultimi cinque esercizi per € 32.248.732,04.

## ***PASSIVITA'***

### **- Residui passivi**

Ammontano complessivamente a € 24.563.652,27 con un decremento di € 4.887.400,39 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 storicizzati al 31.12.2016.

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.

Nell'esercizio sono state effettuate ulteriori variazioni in diminuzione sui residui passivi, per un importo di € 5.841.761,77.

Si riporta di seguito un quadro dell'ammontare dei residui passivi di maggiore rilevanza; i dati sono riportati nella situazione patrimoniale dove vengono aggregati per classi di maggiore rilevanza:

- a) Cap. 11040016 - "Spese su depositi bancari e postali" – a seguito della chiusura del conto tesoreria tenuto presso il precedente istituto di credito, si apportano rettifiche sul capitolo interessato per € 10,00;
- b) 11050016 - "Appalti per manutenzione stabili in gestione" a seguito della rettifica di fatture precedentemente contabilizzate si diminuisce l'importo del capitolo interessato per € 190,20;
- c) Cap. 11080001 – "Accantonamento eccedenze Delibere CIPE 95/96 p.to 8.6" - a seguito della compensazione degli interessi sui mutui anticipati per conto dello Stato (cap. 02070096), si rettificano i residui per € 4.842.725,80;
- d) Cap. 11080003 – "Fondo per l'ERP (0.50 % CIPE 95/96)" - a seguito della compensazione della quota capitale sui mutui anticipati per conto dello Stato (cap.02080010), si rettificano i residui per € 975.604,55;
- e) Cap. 12100011 - "Corrispettivi di appalto N.C." a seguito della rettifica di fatture precedentemente contabilizzate al lordo dello split payment si rettifica l'importo del capitolo interessato per € 41,84;



- f) Cap. 12100035 – “Acquisizione immobili per interventi di ristrutturazione” - a seguito della rettifica di fatture precedentemente contabilizzate si apportano rettifiche per € 57,76;
- g) Cap. 12130008 – “Anticipazioni a diversi” – a seguito della registrazione di note di credito relative a fatture erroneamente addebitateci si apportano rettifiche sul capitolo interessato per € 1.575,52;
- h) Cap. 13170030 – “Iva su altre prestazioni” – a seguito dell’erroneo inserimento fra i residui di iva split payment si rettifica l’importo sul capitolo interessato per € 21.556,10;

| v Descrizione  | 31.12.2018      | 31.12.2019      | Differenze      |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Debiti verso lo Stato (CER) per rientri:                                   |                 |                 |                 |
| Vincolati art. 25/513  | € 25.187.453,87 | € 19.563.847,16 | -€ 5.623.966,71 |
| Non vincolati art. 25/513  | € 1.743.528,04  | € 1.743.528,04  | € -             |
| Debiti verso fornitori   | € 442.557,70    | € 390.293,13    | -€ 52.264,57    |
| Debiti v. assegnatari e cessionari<br>(depositi Ccp, quote interv. Manut.) | € 1.276.591,81  | € 1.875.426,07  | € 598.834,26    |
| Debiti diversi:<br>(Federcasa, Regione, IRES, IRAP, etc.)                  | € 800.921,24    | € 990.917,87    | € 189.996,63    |
| <b>Totali</b>  | € 29.451.052,66 | € 24.563.652,27 | -€ 4.887.400,39 |

#### - Debiti bancari e finanziari

Il valore nominale di tali debiti è, a fine esercizio, di € 152.782.538,29 e presenta un incremento di €1.470.310,73 rispetto al precedente esercizio.

#### - Fondi di accantonamento vari

Il fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta a € 1.465.636,11 registrando un decremento, rispetto al precedente esercizio, di € 78.127,36 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 € 132.229,95 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 € 51.676.057,62 e risultano incrementate di € 1.889.209,76 rispetto all'esercizio 2018. In particolare:

- 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 € 95.443,88 determinato dalla cessione di alloggi;

- il fondo di ammortamento finanziario di alloggi e locali registra un incremento di € 1.922.391,37 quale differenza tra la quota accantonata nell'esercizio e l'utilizzo a seguito di cessioni di alloggi;
- il fondo di ammortamento macchine, attrezzature ed automezzi ha registrato complessivamente un aumento di € 17.748,56 per effetto delle quote accantonate nell'esercizio.

#### - Patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio 2019 il patrimonio netto dell' Azienda ha subito le seguenti variazioni:

| FONDO DI DOTAZIONE                               | Al 31.12.2018    | Al 31.12.2019    | Differenze     |
|--|------------------|------------------|----------------|
| - Dotazione                                      | € 127.858,44     | € 127.858,44     | € -            |
| - Devoluzioni                                    | € 774.804,76     | € 774.804,76     | € -            |
| <b>RISERVE STATUTARIE E FACOLTATIVE:</b>         |                  |                  |                |
| - Riserve ordinarie                              |                  |                  |                |
| - Riserve straordinarie                          | € 27.042,81      | € 27.042,81      | € -            |
| - Riserve tassate                                | -                | -                |                |
| <b>SALDI ATTIVI E RIVALUT. MONETARIA:</b>        | -                | -                |                |
| Rivalutazioni monetarie                          | € 5.609.234,12   | € 5.609.234,12   | € -            |
| <b>CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE:</b>             |                  |                  |                |
| - Contributo dello Stato                         | € 188.317.289,38 | € 191.603.986,93 | € 3.286.697,55 |
| - Contributo frazionato                          |                  |                  |                |
| - Contributi Stato (art.55 DPR n.917/86) Tassato | € 16.010.883,07  | € 16.010.883,07  | € -            |
| <b>SOMMANO</b>                                   | € 210.867.112,58 | € 214.153.810,13 | € 3.286.697,55 |

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 € 1.482.460,45.

Il conto nella sua prima parte, che riguarda entrate e spese correnti, presenta invece un'eccedenza di € 2.283.021,42 mentre nella seconda parte, riguardante componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, presenta un risultato negativo dovuto:

- 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 € 1.922.391,37.

Si tratta di 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, novantanove.

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 il quale, essendo deducibile ai fini fiscali, deve trovare allocazione tra le poste economiche negative per poterne portare la deduzione nella dichiarazione dei redditi. Va da sé, comunque che al netto di questa posta contabile anche il conto economico risulterebbe in utile;

- 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 € 17.748,56;
- all'accantonamento del fondo per il TFR per € 132.229,95;
- alla perdita per accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 1.409.405,92, a sopravvenienze passive per € 1.070.802,67 ed alla rilevazione delle plusvalenze realizzate con la vendita degli alloggi per € 809.003,00;
- ad altre sopravvenienze attive per € 22.607,31.

#### **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 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 TITOLARE DI P.O  
Dott. Sebastiano Di Giacomo

F.to Sebastiano Di Giacomo

IL DIRIGENTE  
Avv. Vincenzo Pignatelli

F.to Vincenzo Pignatelli