

**RELAZIONE TECNICA AMMINISTRATIVA
BILANCIO CONSUNTIVO 2019**

Il conto consuntivo dell'esercizio 2019, redatto secondo lo schema previsto dal D.lgs 118/2011, evidenzia gli elementi patrimoniali attivi e passivi con il risultato economico conseguito unitamente all'esito della gestione finanziaria relativa alle entrate e alle spese.

SITUAZIONE PATRIMONIALE

La Situazione Patrimoniale, riferita al 31.12.2019, riporta le voci classificate secondo i nuovi schemi armonizzati. Le poste più significative sono quelle di seguito indicate.

ATTIVO

Immobilizzazioni materiali

La voce Immobili espone a fine esercizio un saldo di € 258.863.426,59 ed è rappresentata al netto del fondo ammortamento.

La voce espone le immobilizzazioni in corso di costruzione non ancora ultimate per € 3.671.920,58.

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie pari a € 7.968.671,78 espone i crediti di dubbia esigibilità nei confronti degli assegnatari.

Macchine per l'ufficio e hardware / mobili e arredi

I conti registrano un saldo rispettivamente di € 9834,74 e 19.279,77 al netto dei fondi di ammortamento.

Crediti

I crediti, verso assegnatari, cessionari e mutuatari, rilevano quanto accertato verso gli inquilini per canoni di locazione e varie non ancora incassati alla chiusura dell'esercizio per un ammontare complessivo di € 34.577.198,52.

Disponibilità liquide

Il conto Istituto Tesoriere espone un saldo di € 12.896.739,21

Il conto Banca d'Italia espone un saldo di € 9.156.566,39, così suddivisi:
- c/c 1832 € 738.627,06 a titolo di fondi disponibili destinati alla realizzazione di programmi edilizi (attività costruttiva e di recupero);

- c/c 1936 € 8.605.007,19 crediti rivenienti dalle cessioni degli alloggi ai sensi della Legge 560/93. Il conto contiene sia risorse vincolate, in quanto oggetto di determinazione regionale per programmi di recupero, che fondi liberi versati ma non localizzati.

Altri depositi bancari e postali di € 4.543.857,78 riporta il saldo delle disponibilità presso i c/c postali.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto è rappresentato dalle seguenti poste di bilancio:

| | | |
|---|---|----------------|
| Fondo di Dotazione | € | 557.651,18 |
| Risultato economico esercizi precedenti | € | -29.682.453,49 |
| Riserve da capitale | € | 74.001.221,45 |
| Risultato economico esercizio 2019 | € | -2.460.874,88 |

Fondi rischi e oneri

La voce più significativa è rappresentata dalla voce altri fondi pari a € 38.771.613,44. Come sancito dal punto 4.22 dell'allegato 4/3 del D.lgs 118/2011, rappresentano il corrispondente valore degli accantonamenti del risultato di amministrazione per il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità e il Fondo contenzioso. Tale voce costituisce uno dei collegamenti tra contabilità finanziaria e contabilità economico-patrimoniale.

Debiti

Il valore totale di € 26.856.246,18 riporta il totale dei debiti classificato secondo gli schemi della contabilità armonizzata.

I debiti verso Fornitori di € 3.526.588,64 contengono anche le scritture generate per movimenti dal c/c postale al Tesoriere relativi ai canoni di locazione.

Il valore di € 7.420.030,36 è riferito in massima parte al debito verso la G.S.

Ratei e Risconti

Il valore di € 225.241.483,53 rappresentano i contributi in c/to capitale per il recupero e la costruzione degli immobili.

CONTO ECONOMICO

Il conto economico in conformità a quanto stabilito dalla contabilità armonizzata è redatto in forma scalare secondo l'art. 2425 cc.

L'esercizio 2018 chiude con una perdita di € -2.460.874,88. Di seguito, si esaminano le poste più rilevanti che l'hanno determinato.

COMPONENTI POSITIVI

| | | |
|---|---|---------------|
| <u>Ricavi delle prestazioni e servizi</u> | € | 10.997.348,32 |
|---|---|---------------|

Il detto importo si riferisce ai canoni relativi agli alloggi di proprietà a locazione e ai locali adibiti ad uso diverso al netto di IVA

| | | |
|---------------------------------|---|--------------|
| <u>Plusvalenze patrimoniali</u> | € | 1.053.421,88 |
|---------------------------------|---|--------------|

Riguardano plusvalori da realizzo a seguito di alienazione di alloggi ceduti nel corso dell'esercizio ai sensi della legge 560/93.

| | | |
|-----------------------------|---|------------|
| Altri proventi straordinari | € | 363.310,78 |
|-----------------------------|---|------------|

Proventi finanziari

| | | |
|----------------------|---|------------|
| Interessi su crediti | € | 107.433,55 |
|----------------------|---|------------|

Riguardano interessi di mora riscossi su crediti verso assegnatari e cessionari per pagamenti rateali o ritardati.

COMPONENTI NEGATIVI

| | | |
|-------------------------------|---|--------------|
| <u>Prestazioni di servizi</u> | € | 4.564.704,00 |
|-------------------------------|---|--------------|

La voce contiene i costi relativi al funzionamento degli uffici al pagamento degli organi istituzionali e al patrocinio legale.

| | | |
|------------------------|---|--------------|
| Spese per il personale | € | 2.355.990,51 |
|------------------------|---|--------------|

| | | |
|-------------------------|---|------------|
| <u>Oneri finanziari</u> | € | 109.491,07 |
|-------------------------|---|------------|

Ammortamenti e accantonamenti

| | | |
|---|---|--------------|
| Quote di ammortamento Calcolati in base ai coefficienti ordinari | € | 2.912.638,63 |
|---|---|--------------|

| | | |
|----------------------------------|---|--------------|
| <u>Oneri diversi di gestione</u> | € | 2.322.489,97 |
|----------------------------------|---|--------------|

La voce è riferita alle imposte e tasse diverse dall'Irap e Ires e ai rientri in favore della Gestione Speciale.

RENDICONTO FINANZIARIO

La situazione amministrativa presenta un disavanzo di competenza di € 4.555.486,71 come evidenziato nella seguente tabella.

| Descrizione | Entrate | Spese | Differenze |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| | | | + / - |
| Utilizzo avanzo di amministrazione | 108.133,88 | | 108.133,88 |
| Fondo pluriennale di parte corrente | 409.341,82 | 101.962,57 | 307.379,25 |
| Correnti | 14.158.646,22 | 12.038.902,45 | 2.119.743,77 |
| Fondo pluriennale di parte capitale | - | 35.534,04 | - 35.534,04 |
| In C/to Capitale | 9.756.894,91 | 7.498.131,56 | 2.258.763,35 |
| Attività finanziarie | 19.769.598,57 | 28.914.274,49 | - 9.144.675,92 |
| Prestiti | 2.294,69 | 2.294,69 | - |
| Conto terzi e partite di giro | 3.477.000,68 | 3.477.000,68 | - |
| Totale complessivo | 47.681.910,77 | 52.068.100,48 | - 4.386.189,71 |
| Disavanzo di competenza | 4.386.189,71 | - | 4.386.189,71 |
| Totale a pareggio | 52.068.100,48 | 52.068.100,48 | - |

Dall'esame delle singole poste si rileva che vi sono stati alcuni scostamenti rispetto alle previsioni:

ENTRATE

| | | | |
|-----------------|--|---|-----------|
| Cap. 2.05.01.01 | CORRISPETTIVI PER ESTINZIONE DIRITTI DI PRELAZIONE | € | 61.278,88 |
| Cap. 2.05.02.19 | CORRISPETTIVI DIVERSI | € | 6.776,02 |
| Cap. 2.06.01.04 | LOCALI DI PROPRIETA' ADIBITI AD USO DIVERSO | € | 60.885,24 |
| Cap. 2.06.01.05 | ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' DELLO STATO. | € | 7.560,24 |
| Cap. 2.06.01.06 | ALLOGGI GESTITI C/TO TERZI. | € | 14.928,04 |
| Cap. 2.06.06.02 | INTERESSI PER INDENNITA' DI MORA SU CANONI ED ACCESSORI. | € | 12.771,09 |
| Cap. 2.07.01.07 | RIMBORSI PER PROCEDIMENTI LEGALI | € | 26.825,79 |
| Cap. 2.07.01.11 | RIMBORSI PER STIPULAZIONE CONTRATTI DI AFFITTO. | € | 8.363,64 |
| Cap. 3.12.03.01 | CESSIONARI PER Q. C. ALLOGGI CEDUTI IPOTECA LEGALE | € | 9.936,81 |
| Cap. 6.19.03.06 | QUOTE SINDACALI INQUILINI | € | 6.069,68 |

SPESE

| | | | |
|-----------------|--|---|--------------|
| Cap. 3.16.02.05 | ANTICIPO FONDI LG. 560/93 | € | 839.228,25 |
| Cap. 3.17.03.03 | SOMME RICAIVATE DA ALLOGGI CEDUTI CON IPOTECA LEGALE | € | 8.302,69 |
| Cap. 3.17.03.09 | SOMME RICAIVATE PER ESTINZIONE DIRITTI DI PRELAZIONE | € | 21.113,84 |
| Cap. 3.18.01.01 | VERSAMENTI DA TESORERIA PROVINCIALE CS 1936 | € | 3.283.949,26 |
| Cap. 3.18.01.02 | VERSAMENTI DA TESORERIA PROVINCIALE CS 1832 | € | 1.553.899,23 |
| Cap. 4.18.03.06 | QUOTE SINDACALI INQUILINI | € | 6.069,68 |

I predetti splafonamenti sono originati, per la maggior parte, dalle scritture di chiusura di fine esercizio per cui non si è potuto predisporre in tempo utile la relativa variazione di bilancio.

Gli stessi dovranno essere sanati con il provvedimento di approvazione del bilancio.

Entrate e spese correnti.

Le entrate correnti ammontano a € 14.158.646,22 mentre le spese correnti sono determinate in € 12.038.902,45 con una differenza positiva di € 2.119.743,77.

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più indicative:

| | |
|--|---------------|
| CANONI ACQUA, FOGNA, ECCEDENZA ACQUA E VARI | 12.760,42 |
| ALTRI SERVIZI | 145.477,42 |
| CANONI ALLOGGI DI PROPRIETA' COSTRUITI CON CONTR. DELLO STATO. | 10.882.486,57 |
| CANONI LOCALI DI PROPRIETA' ADIBITI AD USO DIVERSO. | 210.885,24 |
| INTERESSI PER INDENNITA' DI MORA SU CANONI ED ACCESSORI. | 92.771,09 |
| INTERESSI PER DILAZIONE DEBITI. | 14.662,46 |
| RIMBORSI PER STIPULAZIONE CONTRATTI DI AFFITTO. | 83.363,64 |
| RECUPERI E RIMBORSI DIVERSI. | 115.601,67 |
| COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI. | 17.759,54 |
| COMPENSI PER INTERVENTI DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE. | 39.911,38 |
| COMPENSI PER INTERVENTI EDILIZI LEGGE 560/93 | 27.141,44 |
| RECUPERO 20% PER RIPIANO PASSIVITA' FINANZIARIE | 289.850,14 |

Tra le spese correnti in particolare figurano:

| | |
|--|--------------|
| ONERI PER IL PERSONALE | 2.274.895,83 |
| INDENNITA' COMPENSI E RIMBORSI AD AMMINISTRATORE UNICO | 89.633,52 |
| ACQUISTO DI BENI E SERVIZI | 2.713.819,82 |
| ALTRE SPESE CORRENTI | 1.317.396,11 |
| IMPOSTE E TASSE A CARICO ENTE | 2.686.103,78 |
| APPALTI PER MANUTENZIONE STABILI. | 2.627.000,00 |

Entrate e spese in c/capitale.

Il dettaglio delle entrate e delle spese in c/capitale fornisce il margine operativo dell'Agenzia e il mutamento delle attività e passività patrimoniali:

Tra le entrate figurano:

| | |
|--|------------|
| CORRISPETTIVI PER ALIENAZIONE ALLOGGI LEGGE 560/93 | 717.550,50 |
|--|------------|

| | |
|---|--------------|
| CORRISPETTIVI PER ESTINZIONE DIRITTI DI PRELAZIONE DI ALLOGGI | 411.278,88 |
| TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE INTERVENTI COSTRUTTIVI. | 2.348.879,04 |
| TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE INTERVENTI DI RIS.O RISTRUTTURAZIONE. | 2.015.839,79 |
| TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE PER INTERVENTI EDILIZI LG. 560/93 ART.1 | 4.248.628,82 |

Tra le spese si evidenziano:

| | |
|--|--------------|
| ACQUISIZIONE AREE | 20.000,00 |
| CORRISPETTIVI DI APPALTO PER INTERVENTI COSTRUTTIVI. | 1.659.720,91 |
| CORRISPETTIVI DI APPALTO PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. | 3.137.653,93 |
| CORRISPETTIVI DI APPALTO PER INTERVENTI EDILIZI LG.560/93 ART.1 | 1.683.659,85 |
| ACQUISIZIONE IMMOBILI LG. 560/93 | 426.111,08 |
| ACQUISTO MOBILI PER L'UFFICIO | 1.991,04 |
| ACQUISIZIONE NUOVO SOFTWARE | 440,00 |

Entrate e spese per attività finanziarie

Tra le entrate figurano:

| | |
|---|--------------|
| CESSIONARI DI ALLOGGI CEDUTI DELLO STATO LG. 560/93 | 458.790,33 |
| PRELIEVI DAI CONTI DI TESORERIA STATALE DIVERSI DALLA TESORERIA UNICA | 9.593.227,45 |
| PRELIEVI DAI DEPOSITI POSTALI | 8.695.856,66 |

Tra le spese si evidenziano:

| | |
|---|--------------|
| SOMME RICAVATE DA ALIENAZIONE ALLOGGI LG. 560/93 | 689.652,40 |
| SOMME RICAVATE PER ESTINZIONE DIRITTI DI PRELAZIONE | 337.113,84 |
| SOMME RICAVATE DA CESSIONARI ALLOGGI LG. 560/93 | 413.881,78 |
| VERSAMENTI SUI CONTI DI TESORERIA STATALE DIVERSI DALLA TESORERIA UNICA | 8.139.793,05 |
| VERSAMENTI SUI DEPOSITI POSTALI | 8.695.856,66 |

Entrate e spese per Prestiti

Tra le entrate figurano:

| | |
|--------------------------|--------------|
| ANTICIPO FONDI LG.560/93 | 1.011.787,32 |
|--------------------------|--------------|

Tra le spese si evidenziano:

| | |
|--------------------------|--------------|
| ANTICIPO FONDI LG.560/93 | 3.089.228,25 |
|--------------------------|--------------|

Le entrate e spese suddette dall'esercizio 2019 sono state classificate tra le riduzioni e gli incrementi delle attività finanziarie.

Partite di giro.

Le entrate e le uscite previste in questo titolo non modificano né permutano la consistenza finanziaria dell'Agenzia perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Ente svolge un servizio di cassa.

Le entrate e le uscite ammontano complessivamente a € 3.477.000,68.

Residui

Si è proceduto, con provvedimento dell'Amministratore Unico n. 116 del 16/07/2020, alla rideterminazione dei residui attivi e passivi, sulla scorta di apposite istruttorie dei competenti Uffici.

Si evidenzia che è necessario rettificare la cancellazione di due importi a residuo erroneamente indicati nel provvedimento di riaccertamento.

Pertanto invece del seguente residuo passivo erroneamente riportato come eliminato

| | | | | | | |
|----|---|---|-----|---------|---------------------------------------|-------------|
| 20 | 1 | 1 | 110 | 10901.1 | FONDO DI RISERVA PER SPESE IMPREVISTE | € 12.075,00 |
|----|---|---|-----|---------|---------------------------------------|-------------|

si è proceduto alla cancellazione del seguente residuo passivo

| | | | | | | |
|----|----|----|-----|---------|-----------------------------------|-------------|
| 08 | 02 | 02 | 202 | 21010.1 | ACQUISIZIONE AREE LG.560/93 ART.1 | € 20.000,00 |
|----|----|----|-----|---------|-----------------------------------|-------------|

Inoltre il residuo di seguito riportato come cancellato

| | | | | | | |
|---|---|---|-----|---------|--|-------------|
| 8 | 2 | 1 | 101 | 10201.1 | RETRIBUZIONE ED INDENNITA' AL PERSONALE DIPENDENTE | € 70.721,65 |
|---|---|---|-----|---------|--|-------------|

risulta cancellato parzialmente per il seguente importo

| | | | | | | |
|---|---|---|-----|---------|--|-------------|
| 8 | 2 | 1 | 101 | 10201.1 | RETRIBUZIONE ED INDENNITA' AL PERSONALE DIPENDENTE | € 45.572,97 |
|---|---|---|-----|---------|--|-------------|

Il rendiconto finanziario dell'esercizio 2019, chiude con le seguenti risultanze contabili:

| | | | |
|---------------|---|---|----------------|
| ENTRATE: | Previsioni Definitive | € | 61.328.867,04 |
| | Accertamenti | € | 47.164.435,07 |
| | Residui attivi al termine dell'esercizio | € | 65.070.123,24 |
| | Previsioni di Cassa | € | 163.204.471,54 |
| | Riscossioni totali | € | 35.771.938,17 |
| <u>SPESE:</u> | Previsioni Definitive | € | 61.328.867,04 |
| | Impegni | € | 51.930.603,87 |
| | Residui passivi al termine dell'esercizio | € | 42.003.945,23 |
| | Previsioni di Cassa | € | 155.823.078,75 |
| | Pagamenti totali | € | 36.232.015,64 |

In merito al mantenimento dei residui attivi relativi ai canoni di locazione con anzianità superiore ai cinque anni, si rileva che - con l'insediamento dell'Amministratore Unico nel anno 2016 - il recupero della morosità è divenuto un obbiettivo primario.

A tale fine è stato istituito l'Ufficio Precontenzioso e adottato un regolamento per la rateazione pluriennale del debito. Pertanto sono state attuate tutte le attività finalizzate alla riscossione dei crediti.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

| | | RESIDUO | COMPETENZA | TOTALE |
|--|------------|---------------|---------------|----------------------|
| Fondo di cassa al 1° gennaio | | | | 27.244.308,71 |
| Riscossioni | (+) | 9.778.649,71 | 25.993.288,46 | 35.771.938,17 |
| Pagamenti | (-) | 11.276.323,29 | 24.955.692,35 | 36.232.015,64 |
| Saldo di cassa al 31 dicembre | (=) | | | 26.784.231,24 |
| Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre | (-) | | | - |
| Fondo di cassa al 31 dicembre | (=) | | | 26.784.231,24 |
| <i>Residui attivi - di cui derivanti da accertamenti di tributi effettuati sulla base della stima del dipartimento delle finanze</i> | (+) | 43.898.976,63 | 21.171.146,61 | 65.070.123,24 |
| | | | | 0 |
| Residui passivi | (-) | 15.029.033,71 | 26.974.911,52 | 42.003.945,23 |
| Fondo pluriennale vincolato per spese correnti (1) | (-) | | | 101.962,57 |
| Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale (1) | (-) | | | 35.534,04 |
| Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2019 (A) (2) | (=) | | | 49.712.912,64 |
| Composizione del risultato di amministrazione al 31 dicembre 2019 | | | | |

| | |
|---|----------------------|
| Parte accantonata (3) | |
| Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2019 (4) | 38.296.490,84 |
| Accantonamento residui perenti al 31/12/2019 (solo per regioni) (5) | - |
| Fondo anticipazioni liquidità DL 35 del 2013 e successive modifiche e rifinanziamenti | - |
| Fondo perdite società partecipate | - |
| Fondo contezioso | 475.122,60 |
| Altri accantonamenti | 1.534.629,75 |
| Totale parte accantonata (B) | 40.306.243,19 |
| Parte vincolata | |
| Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili | - |
| Vincoli derivanti da trasferimenti | - |
| Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui | - |
| Vincoli formalmente attribuiti dall'ente | - |
| Altri vincoli | - |
| Totale parte vincolata (C) | - |
| Parte destinata agli investimenti | |
| Totale parte destinata agli investimenti (D) | 9.343.634,25 |
| Totale parte disponibile (E=A-B-C-D) | 63.035,20 |

Il risultato di amministrazione si compone come segue.

- La quota del risultato di amministrazione dedicata al Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità è calcolata con il metodo ordinario previsto dal punto 3.3 dell'allegato 4/2 del D.lgs.118/2011. Il risultato ottenuto, pari a € 35.887.207,94, è stato incrementato in quanto non considerato congruo. I canoni di locazione, versati dagli assegnatari sul c/c postale dove affluiscono in maniera indistinta, sono successivamente incassati presso l'Istituto Tesoriere e imputati ai capitoli specifici relativi ai canoni e agli accessori. Tale operazione, in determinate circostanze determina uno slittamento temporale che si riflette sulla percentuale di riscuotibilità dei residui. Per quanto sopra, analizzando le riscossioni in c/to residui per il periodo considerato nel FCDE (anni 2015 – 2019), si è proceduto al ricalcolo delle percentuali di riscossione sulla base degli incassi affluiti su c/c postale. Queste ultime sono risultate inferiori rispetto alle percentuali calcolate sugli incassi (in c/to residui) presso l'Istituto Tesoriere, in fase di successiva movimentazione dal c/c postale. Per le motivazioni esposte risulta opportuno incrementare il FDCE al fine di non rinviare oneri agli esercizi successivi.

Pertanto, il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità applicato per l'esercizio 2019, è prudenzialmente determinato in € 38.296.490,84.

- Fondo Vincolato Pluriennale di parte corrente di € 101.962,57 e di parte capitale di € 35.534,04 con la reimputazione di residui passivi per € 137.496,61 nell'esercizio 2020.

- Fondo Contenzioso per € 475.122,60 costituito per fronteggiare il rischio soccombenza per il contenzioso in corso e per il quale non è possibile procedere ai relativi impegni in base alle nuove regole contabili.

- Altri accantonamenti per € 1.534.629,75 composti come di seguito riportato:

- € 634.629,75 sono riferiti agli accantonamenti per Trattamento di Fine Rapporto e per i quali non è possibile procedere ai relativi impegni in base alle nuove regole contabili;
- € 900.000,00 riguardano l'accantonamento al fondo imposte relativamente a contenziosi in corso per IMU. La consistenza del Fondo Imposta sarà adeguata seguendo l'andamento dei giudizi sulla base anche dell'evoluzione della giurisprudenza e della dottrina.

Parte destinata agli investimenti € 9.343.634,25. Il valore è riferito alle risorse finanziarie destinate al finanziamento di lavori di costruzione e/o recupero degli immobili.

| | |
|---|--------------|
| Saldo al 31.12.2019 c/c 1832 Banca d'Italia | 738.627,06 |
| Saldo al 31.12.2019 c/c 1936 Banca d'Italia | 8.605.007,19 |

Il rendiconto 2019 è stato redatto in ottemperanza agli schemi e principi della nuova contabilità armonizzata. I diversi schemi di rappresentazione e classificazione delle voci contabili, la generazione automatica delle scritture economico-patrimoniali (sulla base della matrice di correlazione), unitamente alle nuove modalità operative rispettano le prescrizioni di cui al D.lgs. 118/2011.

Foggia, 30.07.2020

Il Funzionario Economico Finanziario

Dott. Francesco Carmine Perla
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE

Dott.ssa Adele Marina Lombardi
(firmato digitalmente)