

ARCA CAPITANATA
AGENZIA REGIONALE per la CASA e l'ABITARE
Via Romolo Caggese, 2 - 71121 Foggia

**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 edili (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
------------------------	---	--------------

Oneri finanziari

Ammortamenti e accantonamenti

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

Oneri diversi di gestione

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 avано 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

SPESA

Cap. 3.16.02.05 ANTICIPO FONDI LG. 560/93	€ 839.228,25
Cap. 3.17.03.03 SOMME RICAVATE DA ALLOGGI CEDUTI CON IPOTEVA LEGALE	€ 8.302,69
Cap. 3.17.03.09 SOMME RICAVATE 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	€ 61328.867,04
	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
SPESE:	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 obiettivo 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 I° 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
<hr/>				
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	(-)			-
Fondo di cassa al 31 dicembre	(=)			26.784.231,24
<hr/>				
<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
<hr/>				
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)