



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

La relazione dell'Amministratore Unico al Rendiconto della gestione anno 2024

Introduzione

L'innovazione è un processo inevitabile per garantire la sopravvivenza delle organizzazioni nel lungo periodo. Le spinte al cambiamento sono molteplici: legislative, tecnologiche, derivanti da nuovi bisogni degli utenti, emergenti dall'interno stesso dell'organizzazioni, spinta, cioè dagli stessi dipendenti, in generale i più talentuosi, alla ricerca di nuovi stimoli.

L'unica scelta lasciata a chi amministra è se innescare un processo di innovazione radicale, la cosiddetta *disruptive innovation*, finalizzata a cambiare la cultura stessa dell'organizzazione, a spingerla ad agire in modo completamente diverso rispetto al passato, a gestire processi ed erogare servizi o prodotti che in qualche modo rivoluzionino il funzionamento del settore in cui si opera. Alternativamente, l'innovazione può essere di tipo incrementale, cioè basata sull'introduzione di nuovi metodi, tecniche e strumenti *step by step*, intervenendo, ad esempio, su taluni servizi o aree specifiche dell'organizzazione (in genere, più aperte al cambiamento o, di converso, in cui sono presenti le maggiori criticità). La scelta tra radicale o incrementale dipende da molteplici fattori quali la turbolenza dell'ambiente in cui opera l'organizzazione, l'abilità del management nella gestione di un programma di innovazione, la flessibilità nella gestione delle risorse umane intesa come libertà di assumere i "lavoratori chiave".

Arca Capitanata è un ente strumentale della Regione Puglia, una pubblica amministrazione. Il contesto relativamente stabile in cui esercita le proprie funzioni e soprattutto i vincoli di natura finanziaria e normativa sulle possibilità e modalità di reclutamento del proprio personale fanno protendere un cambiamento di tipo incrementale, rilevandosi, invece, quello radicale, una soluzione più rischiosa.

Sulla base di tale strategia, il 2024, in continuità con il 2023, si connota come un anno in cui sono state introdotte diverse novità sia di natura regolamentare che procedurale che hanno impattato in modo positivo sulle *performance* dell'organizzazione.

I settori a rilevanza esterna su cui si è intervenuti sono stati due:

1. **la prevenzione e il recupero della morosità**: nel corso dell'anno si è proceduto attraverso la **messaggio in mora di circa mille utenti** anche al fine di evitare la prescrizione dei crediti. Sono stati sottoscritti 49 piani di rateizzazione. Complessivamente **i piani di rateizzazione al 31.12 sono 1.004 per un ammontare annuo di € 722.212,63** pari al 6,45% dell'emesso totale. Contemporaneamente è stata avviata l'attività di **eliminazione dai database delle posizioni contabili estinte** (ad esempio riferite a defunti) e per le quali si continuava a bollettare, creando residui insussistenti. A tal proposito, nel 2024 sono state chiuse 100 posizioni e cancellati residui per € 1.155.291,09.

Le azioni poste in essere hanno inciso principalmente sulla gestione di competenza. Nell'anno, infatti, **la percentuale di riscossione in conto canoni è stata del 67,90% a fronte di una media nell'ultimo quinquennio del 63,60% (valore di riferimento)**. L'effetto sui residui, invece, è stato marginale. È per tale ragione che nel mese di dicembre 2024, il servizio di recupero della morosità è stato esternalizzato e affidato, a seguito di procedura aperta, ad un **operatore economico iscritto all'albo dei concessionari della riscossione**. Il personale dell'Agenzia, infatti, non possiede la competenze necessarie per assolvere a tale compito con la necessaria efficacia con particolare

riferimento alla predisposizione delle azioni esecutive, cioè alle azioni successive alla messa in mora. Contemporaneamente è stato approvato, con deliberazione del 29 novembre 2024, n. 231, il regolamento di attuazione del **Fondo sociale ed è stata autorizzata la spesa con fondi a carico del bilancio di € 300.000,00**. Si tratta di una misura di sostegno economico agli assegnatari che non sono in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'ente, nonché per cambi di alloggi, con diritto prioritario per gli assegnatari che versano in condizioni di morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia. La misura è stata finanziata anche per il 2025 e l'intento dell'Agenzia è quello di considerarla strutturale e volta ad intervenire nei casi di cosiddetta morosità incolpevole.

2. gli interventi di riqualificazione del patrimonio e le nuove realizzazioni.

Nel corso del 2024, il valore delle immobilizzazioni per fabbricati è stato pari a € 272.578.828,15 in aumento del 6,42% rispetto al 2023. In termini assoluti, **il patrimonio dell'agenzia è aumentato in un anno di 16.456.228,10**. Tale dato non va letto solo in termini bilancistici, bensì sintetizza la rilevante attività condotta nell'esercizio 2024 rispetto alla riqualificazione e alla valorizzazione patrimoniale.

Lo stesso fenomeno è rilevabile dall'analisi delle riscossioni e dei pagamenti effettuati in conto capitale che indica, in termini di cassa lo stato di avanzamento delle opere. Ad esempio, se si confrontano gli ultimi tre anni in termini di pagamenti in conto competenza sul titolo secondo di spesa (quello, cioè, relativo agli investimenti, emerge una crescita delle liquidazioni di oltre dieci volte. Nel 2022 l'Agenzia ha pagato su tale titolo € 404.601,39, mentre nel 2024 i pagamenti sono stati pari a € 6.526.654,45.

Dalla lettura dei dati economici, dunque, emerge chiaramente l'accelerazione sulla realizzazione delle opere pubbliche che per Arca Capitanata equivalgono principalmente a riqualificazione di alloggi o a costruzione di nuovi.

Tale risultato è stato conseguito attraverso l'introduzione di innovazioni procedurali come ad esempio **il ricorso all'appalto integrato per ridurre i tempi di intervento**. Inoltre, grazie alla solidità della propria cassa, l'Agenzia ha proceduto con la sistematica anticipazione delle risorse ai fornitori in attesa di essere ristorata dalla regione Puglia. In altri termini, se fino al 2023 per effettuare un pagamento in conto capitale si attendeva di riscuotere gli importi da parte della Regione, con la conseguenza che nell'attesa i lavori si interrompevano, dal 2024 si è proceduto a spron battuto, pagando le ditte esecutrici degli interventi con risorse di cassa libere. **Al 31 dicembre 2024 l'importo anticipato (e recuperato nei primi mesi del 2025) ammonta ad € € 3.505.078,84.**

Infine, sono state localizzate risorse rinvenienti dalla vendita di alloggi di oltre 6 mln di euro. La parte più corposa degli interventi hanno riguardato **il ripristino di 138 alloggi di cui 113 per nuove assegnazioni per una spesa complessiva di € 4.830.698,06 euro.**

Sul fronte degli interventi finanziati a valere sul **PNRR e sul PNC**, i lavori sono in linea con i **cronoprogrammi** che prevedono la conclusione delle opere entro marzo 2026 (in realtà gli interventi nelle città di Apricena e Orsara, ad oggi risultano già conclusi e pronti per essere collaudati).

Infine sono state bandite le gare per la realizzazione di 16 nuovi alloggi nel Comune di Manfredonia per un valore di € 2.951.912,00 e di 64 nuovi alloggi nel comune di Foggia per € 11.900.000,00.

Al fine di dotare le Aree gestionali di Arca Capitanata delle risorse necessarie per conseguire i propri obiettivi strategici, si è lavorato molto in termini di **nuove assunzioni e valorizzazione del capitale umano.**

Nel 2024, in particolare, si è proceduto nel seguente modo:

- sono stati assunti a tempo pieno e indeterminato 4 istruttori amministrativi e 2 funzionari con profilo contabile;
- sono stati trasformati tre contratti da part-time (18 ore settimanali) a full-time;
- sono stati espletati n. 4 concorsi per progressioni verticali di cui 2 da operatore esperto a istruttore e 2 da istruttore a funzionario;
- è stata garantita una formazione al personale

Sul lato della **transizione digitale**, nel corso dell'esercizio 2024 è proseguita nel seguente modo:

- è stato realizzato il **nuovo sito istituzionale** che è in produzione da dicembre 2024. Il nuovo sito, oltre ad essere maggiormente usabile rispetto a quello precedente, è pienamente in linea con le indicazioni di AgID;
- l'Agenzia ha aderito al PSN (Polo strategico nazionale) per la **migrazione in cloud della piattaforma InCasa**;
- è stata avviata **l'attività di verifica della qualità dei dati presenti nei database**. In particolare sul lato utenti, sono state bonificate oltre 100 posizioni contabili con la cancellazione per insussistenza di circa un milione (bollettazione errata). È stato aggiornato il valore del canone oggettivo di 146 alloggi oggetto di interventi di manutenzione straordinaria. Infine, **sono stati bonificati diversi patrimoniali che hanno consentito all'ente di migliorare la percentuale di completamento del sistema regionale PUSH, nonché di trasmettere i dati sul portale del patrimonio del MEF**;
- è stato informatizzato il processo di valutazione dei comportamenti dei dipendenti quale fase del nuovo sistema di misurazione e valutazione della *performance*.

Inutile dire che le cose da fare e gli aspetti di criticità su cui intervenire sono ancora tanti. Del resto gestire un settore come l'edilizia residenziale pubblica è assai complesso. Tuttavia, la direzione è tracciata e i dati lasciano intravedere l'avvio di un circolo virtuoso in cui passo dopo passo le prestazioni migliorano. A tal proposito, l'esercizio 2024 si chiude con un avanzo libero di amministrazione di **€ 2.593.932,01**. È mia intenzione applicarne una parte per velocizzare gli interventi di riattamento degli alloggi sfitti. Si tratta di una misura assolutamente prioritaria sia perché consente all'Agenzia di mettere al reddito il proprio patrimonio, cioè di riscuotere canoni, sia perché dà risposte immediate al fabbisogno abitativo, permettendo a quei nuclei familiari in difficoltà socio-economiche, e presenti nelle graduatorie comunali, di avere una casa in cui poter vivere.

L'Amministratore Unico
Dott. Giuseppe Liscio

INDICE

Nota metodologica.....	6
1 La gestione finanziaria dell'anno 2024	9
2 La gestione di competenza dell'esercizio 2024	20
2.1 <i>Le entrate di competenza dell'esercizio 2024</i>	22
2.2 <i>Le spese di competenza dell'esercizio 2024.....</i>	24
3 Le risultanze economico-economico patrimoniali	28
3.1 <i>L'attivo di stato patrimoniale.....</i>	28
3.2 <i>Il passivo di stato patrimoniale</i>	30
3.3 <i>Il conto economico</i>	33

Nota metodologica

Con la deliberazione del 26 marzo 2024, n.40, l'Amministratore unico di Arca Capitanata ha definito le linee di indirizzo dell'Agenzia per il triennio 2024-2026. In particolare, partendo dall'analisi delle condizioni del contesto esterno ed interno, tali indirizzi sono stati espressi con riferimento a sei linee tematiche:

- la qualità dei servizi offerti agli utenti;
- la gestione dei canoni locativi e le conseguenti attività di prevenzione e contrasto alla morosità;
- la valorizzazione del patrimonio attraverso operazione di acquisizione, dismissione, manutenzione straordinaria su interi immobili o di ripristino dei singoli alloggi da mettere a reddito attraverso la locazione (riattamento alloggi sfitti);
- il reclutamento e la valorizzazione del personale interno;
- i processi di digitalizzazione per una maggiore trasparenza e semplificazione amministrativa,
- l'attività di prevenzione della corruzione e l'incremento della trasparenza.

Successivamente, con la deliberazione dell'Amministratore unico del 27 marzo 2024, n. 41 è stato approvato il bilancio di previsione per il triennio 2024-2026 in cui le risorse sono state stanziare in coerenza con gli indirizzi impartiti e compatibilmente con i vincoli di finanza pubblica.

Infine, con la deliberazione del 24 aprile 2024, n. 67 è stato adottato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per il triennio 2024-2026 in cui gli indirizzi sono stati declinati in obiettivi strategici ed operativi, tenendo conto, ovviamente, delle risorse a disposizione. Inoltre, al fine di assicurare il logico raccordo tra i tre documenti di programmazione, gli obiettivi strategici, sono stati anch'essi raggruppati nelle sei linee tematiche sopramenzionate a cui è stata aggiunta un'ulteriore linea relativa alla gestione finanziaria.

In corso di gestione, si è intervenuti quattro volte attraverso le variazioni di bilancio (deliberazioni n.158 del 6 agosto 2024, n.212 del 31 ottobre 2024, n.227 del 25 novembre 2024 e n.232 del 29 novembre 2024) ed una volta nella rimodulazione del PIAO (deliberazione n.200 del 24 ottobre 2024) per continuare a garantire coerenza tra l'Atto di indirizzo e le risorse finanziarie, nonché gli obiettivi assegnati, al mutare delle condizioni esterne ed interne all'Agenzia.

Si è giunti, in questo modo, al passo conclusivo del processo di programmazione e controllo: il rendiconto della gestione 2024. Esso rappresenta il momento di verifica dei risultati conseguiti ed è finalizzato ad esprimere una valutazione di efficacia dell'azione condotta sempre con riferimento agli indirizzi impartiti e agli obiettivi assegnati. Il confronto tra il dato preventivo e quello consuntivo, infatti, riveste un'importanza fondamentale nello sviluppo della programmazione, costituendo un momento virtuoso per l'affinamento di tecniche e scelte da effettuare.

È facile intuire, dunque, che i documenti, numerici e descrittivi, che costituiscono il Rendiconto devono essere attentamente analizzati per evidenziare gli scostamenti riscontrati e comprenderne le cause, cercando di migliorare la *performance* dell'anno successivo.

Le considerazioni sopra esposte trovano un riscontro legislativo nelle varie norme dell'ordinamento contabile, norme che pongono in primo piano la necessità di un'attenta attività di programmazione e di un successivo lavoro di controllo, volto a rilevare i risultati ottenuti in relazione all'efficacia dell'azione amministrativa, all'economicità della gestione e all'adeguatezza delle risorse impiegate.

In particolare, l'art. 11, comma 6, del d.lgs. n. 118/2011 prevede che al rendiconto sia allegata una relazione sulla gestione.

Tale relazione è un documento illustrativo della gestione dell'ente, nonché dei fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio e di ogni eventuale informazione utile ad una migliore comprensione dei dati contabili. Il contenuto della relazione è indicato dal sopramenzionato articolo 11, comma 6, del Dlgs 118/2011, oltre che dai principi contabili applicati. Nello specifico gli aspetti che la relazione affronta per garantire la sua finalità informativa, sono così riassunti:

- a) le principali voci del conto del bilancio;
- b) le principali variazioni alle previsioni finanziarie intervenute in corso d'anno, comprendendo l'utilizzazione dei fondi di riserva e gli utilizzi delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione al 1° gennaio dell'esercizio precedente, distinguendo i vincoli derivanti dalla legge e dai principi contabili, dai trasferimenti, da mutui e altri finanziamenti, vincoli formalmente attribuiti dall'ente;
- c) l'elenco analitico delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione al 31 dicembre dell'esercizio, distinguendo i vincoli derivanti dalla legge e dai principi contabili, dai trasferimenti, da mutui e altri finanziamenti, vincoli formalmente attribuiti dall'ente;
- d) le ragioni della persistenza dei residui con anzianità superiore ai cinque anni e di maggiore consistenza, nonché sulla fondatezza degli stessi;
- e) l'elenco dei propri enti e organismi strumentali con l'indicazione della relativa quota posseduta;
- f) gli esiti della verifica dei crediti e debiti reciproci con i propri enti strumentali e le società controllate e partecipate.
- g) gli oneri e gli impegni sostenuti, derivanti da contratti relativi a strumenti finanziari derivati o da contratti di finanziamento che includono una componente derivata;
- h) l'elenco delle garanzie principali o sussidiarie prestate dall'ente a favore di enti e di altri soggetti ai sensi delle leggi vigenti, con l'indicazione delle eventuali richieste di escussione nei confronti dell'ente e del rischio di applicazione dell'articolo 3, comma 17 della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

Il presente documento costituisce la relazione dell'Amministratore unico di accompagnamento al rendiconto della gestione 2024 che adempie a quanto prescritto del sopracitato articolo 11, comma 6, del d.lgs. n. 118/2011. Essa, in particolare, mette in relazione i risultati contabili ottenuti e i fatti gestionali accaduti in relazione agli indirizzi e agli obiettivi assegnati in fase di programmazione.

Schematicamente la relazione è suddivisa in:

1. la gestione finanziaria in cui è presentato il risultato d'amministrazione e sono analizzate le varie componenti che formano l'avanzo d'amministrazione. In tale capitolo è anche analizzato l'avanzo di amministrazione applicato al bilancio di previsione 2024;
2. la gestione di competenza che mette in evidenza gli equilibri di bilancio 2024 e mostra le entrate e le spese in termini di previsioni definitive, accertamenti/impegni e reversali/mandati al fine di analizzarne gli scostamenti;
3. le risultanze economico-economico patrimoniali.

Non sono invece riportati nella relazione, in quanto non ne ricorre la fattispecie, le parti relative a:

- gli enti e organismi strumentali e società partecipate;
- gli oneri e gli impegni sostenuti, derivanti da contratti relativi a strumenti finanziari derivati o da contratti di finanziamento che includono una componente derivata;
- l'elenco delle garanzie principali o sussidiarie prestate dall'ente a favore di enti e di altri soggetti ai sensi delle leggi vigenti, con l'indicazione delle eventuali richieste di escussione nei confronti dell'ente e del rischio di applicazione dell'articolo 3, comma 17 della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

Per quanto riguarda gli esiti della verifica dei crediti e debiti reciproci con la Regione Puglia, si rimanda al verbale del Collegio dei Sindaci del 10 aprile 2025, n. 31. In particolare, si evidenzia come, rispetto al tabulato regionale sia stato asseverato un disallineamento complessivo per € 273.266,00 di crediti vantati dall'Agenzia, non presenti tra i debiti della Regione dato dalla somma algebrica di due distinti interventi:

- l'Agenzia ha modificato il proprio cronoprogramma, anticipando lo stato di avanzamento dei lavori per un importo di € 274.040,87 di un relativo intervento nel comune di Apricena e finanziato con il Piano Nazionale Complementare al PNRR. Poiché tale modifica è intervenuta nella parte conclusiva dell'anno, e soprattutto, poiché i cronoprogrammi sono concertanti anche con il MIT, la regione Puglia non ha potuto modificare in aumento il proprio impegno di spesa. Il Disallineamento sarà eliminato nel 2025;
- la regione Puglia mantiene tra i propri residui passivi l'importo di € 774,69 che, invece, per l'Agenzia non costituisce un credito in quanto legato ad una economia di spesa. Nel corso del 2025, gli uffici regionali provvederanno alla cancellazione del residuo passivo.

Infine, con riferimento alla gestione dei residui, si rimanda al verbale del Collegio dei Sindaci del 15 aprile 2025, n.32 e alla deliberazione di riaccertamento ordinario n. 88 di pari data. In particolare, rispetto ai residui attivi con anzianità superiore a 5 anni, si evidenzia che:

- l'ammontare complessivo è pari a € 38.780.319,34 di cui 37.901.676,68 sono relativi a canoni non riscossi;
- tuttora esistono posizioni creditorie su immobili privi di assegnatario;
- esistono ancora residui la cui data di formazione è compresa tra il 1976 e il 2000, relativi a numerosi utenti che presentano singole rate di debito di modesto importo;

Considerata l'elevata incidenza di tali residui sul valore totale e la quantità di posizioni anomale riscontrate, anche su consiglio del Collegio dei Sindaci, è stato assegnato al dirigente dell'Area Patrimonio l'obiettivo individuale finalizzato alla graduale bonifica degli archivi e alla verifica delle posizioni creditorie con riferimento a sussistenza del credito e possibile prescrizione dello stesso partendo dalle posizioni più remote.

Inoltre, si evidenzia come in fase di rendiconto gli stessi siano stati accantonati al fondo crediti di dubbia esigibilità al 100%.

1 La gestione finanziaria dell'anno 2024

Il Rendiconto della gestione 2024 si è concluso con un risultato di amministrazione pari a € 68.271.807,96 (tabella 1) in miglioramento di € 2.018.588,31 rispetto all'anno precedente (€ 66.253.219,65) e confermando il *trend* di crescita già evidenziato rispetto al 2022 (+5,88% in due anni).

Tabella 1 Il prospetto dimostrativo del risultato di amministrazione 2024

		GESTIONE		
		RESIDUO	COMPETENZA	TOTALE
Fondo di cassa al 1° gennaio				13.198.633,65
Riscossioni	(+)	12.283.360,19	24.139.843,29	36.423.203,48
Pagamenti	(-)	17.071.123,50	15.645.910,44	32.717.033,94
Saldo di cassa al 31 dicembre	(=)			16.904.803,19
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	(-)			0,00
Fondo di cassa al 31 dicembre	(=)			16.904.803,19
Residui attivi	(+)	88.170.189,34	15.610.176,73	103.780.366,07
Residui passivi	(-)	31.303.827,95	13.939.971,30	45.243.799,25
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti	(-)			497.693,57
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale	(-)			6.671.868,48
Fondo pluriennale vincolato per incremento attività finanziarie	(-)			0,00
Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2024 (A)	(=)			68.271.807,96

Dall'analisi delle singole componenti emerge che:

- i residui attivi aumentano, passando da € 102.465.169,19 del 2023 a € 103.780.366,07 attuali. Da un'analisi più approfondita si evidenzia che la crescita è dovuta soprattutto ai residui di competenza: nel 2023 erano € 9.305.616,64, mentre nel 2024 diventano € 15.610.176,73 e, più specificatamente, il fenomeno, come si evidenzierà nel proseguo della relazione, è imputabile principalmente ai residui in conto capitale. Migliora, invece, nel 2024, la capacità dell'ente di smaltire i residui delle gestioni precedenti: se nel 2023 essi ammontavano a € 93.159.552,55, nel 2024 sono pari a € 88.170.189,34. Anche in questo caso il contributo principale è dato dalle entrate in conto capitale e testimonia l'accelerazione dell'Agenzia di riscuotere i contributi agli investimenti erogati quasi esclusivamente dalla Regione Puglia a fronte di una corrispondente accelerazione nell'eseguire le opere pubbliche;
- i residui passivi diminuiscono da € 48.632.907,08 a € 45.243.799,25;
- aumenta notevolmente il fondo pluriennale vincolato (FPV) di conto capitale che passa da € 82.805,65 del 2023 a € 6.671.868,48 del 2024 mentre si riduce quello corrente da € 694.870,46 a € 497.693,57. Il primo dato è un altro effetto dell'avvio di numerose opere pubbliche che dovrebbero, tendenzialmente, terminare nel 2025, mentre la riduzione del FPV di parte corrente si deve alla capacità dell'Agenzia di concludere tempestivamente i processi legati al ciclo della *performance*. In

altri termini, nel 2024, è stato erogato, a seguito di validazione della relazione sulla *performance* da parte dell'Organismo indipendente di valutazione (OIV), il premio per il personale di comparto relativo agli anni 2022 e 2023, recuperando, di fatto, il ritardo accumulato in passato;

- la cassa continua nel suo *trend* di crescita, passando da € 13.198.633,65 del 2023 a € 16.904.803,19 del 2024. Per comprendere a pieno il fenomeno è necessario ricordare il dato 2022, anno in cui la cassa era di € 6.315.402,15 (+168% in due anni). Tale risultato, inoltre è stato conseguito nonostante pagamenti su impegni vincolati senza riscossione correlata per € € 3.505.078,84, vale a dire, nonostante siano state anticipate, con fondi propri, pagamenti per l'importo soprariportato in attesa dell'erogazione di dette somme da parte della Regione Puglia. Tutto ciò per evitare l'interruzione dei lavori dovuta alle fisiologiche lungaggini burocratiche legate al sistema di rendicontazione e successiva riscossione dei finanziamenti ottenuti. Un impatto positivo sulla cassa è stato determinato dall'attività di localizzazione degli introiti derivanti dall'alienazione degli immobili. Per essere più chiari, l'Agenzia ha deliberato interventi di manutenzione straordinaria per oltre 5 milioni di euro a valere su fondi vincolati. Tecnicamente, ciò ha determinato, da un lato, la possibilità di intervenire su degli immobili fatiscenti, dall'altro di prelevare da un conto speciale gli importi richiesti, depositandoli sul conto di tesoreria dell'ente.

Per leggere in modo completo il risultato di amministrazione è necessario comprenderne la sua composizione, cioè definire quanta parte è stata accantonata, quanta risulta vincolata, quanta destinata agli investimenti e quanta è libera (tabella 2).

Tabella 2 La composizione del risultato di amministrazione 2024

Parte accantonata	
Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2024	53.715.411,02
Accantonamento residui perenti al 31/12/2024 (solo per regioni)	0,00
Fondo anticipazioni liquidità	0,00
Fondo perdite società partecipate	0,00
Fondo contezioso	146.832,76
Altri accantonamenti	2.961.245,13
Totale parte accantonata (B)	56.823.488,91
Parte vincolata	
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	2.923.378,47
Vincoli derivanti da trasferimenti	4.898.393,72
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	1.032.614,85
Altri vincoli	0,00
Totale parte vincolata (C)	8.854.387,04
Parte destinata agli investimenti	
Totale parte destinata agli investimenti (D)	0,00
Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	2.593.932,01

La parte accantonata al 31.12.2024 ammonta a € 56.823.488,91 (tabella 3) in aumento rispetto al 2023 quando è stata pari a € 55.070.949,56. Tale incremento è imputabile al fondo crediti di dubbia esigibilità (FCDE) (+€ 1.598.809,64), agli altri accantonamenti costituiti dal fondo imposte (+ € 945.329,81) e dal fondo TFR (+ €157.966,88). In controtendenza, è il fondo rischi da contenzioso legale che diminuisce di € 415.386,67¹.

Tabella 3 La composizione dell'avanzo accantonato nel risultato di amministrazione 2024

Capitolo di spesa		Risorse accantonate al 1/1/2024	Risorse accantonate applicate al bilancio dell'esercizio 2024 (con segno -)	Risorse accantonate e stanziare nella spesa del bilancio dell'esercizio 2024	Variazione accantonamenti effettuata in sede di rendiconto (con segno +/-)	Risorse accantonate nel risultato di amministrazione al 31/12/2024
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)=(a)+(b)+(c)+(d)
Fondo anticipazioni liquidità						
Totale Fondo anticipazioni liquidità		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo perdite società partecipate						
Totale Fondo perdite società partecipate		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fondo contenzioso						
10901.3	Fondo rischi spese legali	640.130,77	-77.911,34	30.000,00	-445.386,67	146.832,76
Totale Fondo contenzioso		640.130,77	-77.911,34	30.000,00	-445.386,67	146.832,76
Fondo crediti di dubbia esigibilità						
11001.1	FCDE	52.116.601,38	0,00	1.598.809,64	0,00	53.715.411,02
Totale Fondo crediti di dubbia esigibilità		52.116.601,38	0,00	1.598.809,64	0,00	53.715.411,02
Fondo di garanzia debiti commerciali						
Totale Fondo di garanzia debiti commerciali		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altri accantonamenti						
10901.4	Fondo imposte	1.386.889,03	-313.656,76	816.061,81	129.268,00	2.018.562,08
10901.5	Accantonamento TFR	927.328,38	-142.612,21	158.000,00	-33,12	942.683,05
Totale Altri accantonamenti		2.314.217,41	-456.264,97	974.061,81	129.230,88	2.961.245,13
TOTALE		55.070.949,56	-534.180,31	2.602.871,45	-316.151,79	56.823.488,91

¹ I valori accantonati in aumento o in diminuzione sono espressi al netto delle quote di avanzo applicato al bilancio di previsione. In altri termini, essa è calcolata come somma aritmetica dei valori riportati nelle colonne C e D della tabella 3. Per ottenere la variazione in termini assoluti è necessario sottrarre le quote di avanzo applicate al bilancio (colonna B della tabella 3)

L'FCDE aumenta sia in termini assoluti che percentuali. Dalla relazione al rendiconto 2023 emerge che a fronte di € 53.231.626,85 di residui relativi ai capitoli di bilancio considerati nel calcolo del fondo, è stato accantonato l'importo di € 52.116.601,38 pari al 97,91% del totale. Nel 2024, i residui relativi agli stessi capitoli di bilancio aumentano di € 1.439.057,12, raggiungendo il valore complessivo di € 54.670.683,97. L'FCDE, invece, ammonta a € 53.715.411,02 mentre la percentuale di accantonamento diventa del 98,25%, determinando un incremento dello stesso fondo da un anno all'altro di € 1.598.809,64, maggiore, cioè, dei nuovi residui prodotti. Dal punto di vista meramente contabile, tali importi sottendono ad un atteggiamento prudentiale dell'Agenzia, che, anche sulla base delle raccomandazioni impartite dal Collegio dei revisori dei conti, ha inteso accantonare un importo superiore rispetto ai valori minimi previsti dal punto 3.3 del principio contabile allegato 4.2 al D.lgs. 118/2011, in modo da tener maggiormente conto della capacità di riscuotere i propri residui (tabella 4). Se, però, da un lato il bilancio è in grado di "sopportare" un accantonamento così rilevante, dall'altro si tratta pur sempre di risorse che l'Agenzia possiede, ma non può utilizzare.

In tale contesto, si pone con forza il tema del recupero dei crediti con particolare riferimento ai canoni di locazione. A tal proposito, nel corso del 2024 è stata potenziata l'attività di prevenzione e contrasto alla morosità sia attraverso un più attento monitoraggio dei piani di rateizzazione concessi, sia attraverso la messa in mora di circa mille utenti. Contemporaneamente è stata avviata l'attività di eliminazione dai database delle posizioni contabili estinte (ad esempio riferite a defunti) e per le quali si continuava a bollettare, creando residui insussistenti. Tali azioni hanno consentito di raggiungere entrambi gli obiettivi strategici legati rispettivamente all'ammontare complessivo e alla percentuale degli incassi su canoni di locazione emessi. La componente, tuttavia, che ha maggiormente inciso sui risultati è stata quella delle riscossioni in competenza con una percentuale di incasso del 67,90% a fronte di una media nell'ultimo quinquennio del 63,60% (valore di riferimento). L'effetto sui residui, invece, è stato decisamente più contenuto. È per tale ragione che nel mese di dicembre 2024, il servizio di recupero della morosità è stato esternalizzato e affidato, a seguito di procedura aperta, ad un operatore economico iscritto all'albo dei concessionari della riscossione. Il personale dell'Agenzia, infatti, non possiede le competenze necessarie per assolvere a tale compito con la necessaria efficacia anche ai fini della corretta interruzione della prescrizione.

Nel caso del fondo rischi da contenzioso legale, invece, la riduzione è dovuta quasi esclusivamente alla conclusione favorevole all'Agenzia del contenzioso (RG 632/2023) sorto nel 2023 per un valore di circa un milione di euro dinanzi al TAR. Nella tabella 5 sono riportati i contenziosi per i quali l'Agenzia ha previsto un accantonamento. Per ognuno di essi è riportata la percentuale di previsione di soccombenza e lo stato del contenzioso aggiornato ad aprile 2025. È bene precisare che, trattandosi del fondo rischi al 31.12.2024, per i giudizi conclusi nel 2025 con soccombenza di Arca Capitanata, si è ritenuto metodologicamente corretto mantenere la percentuale di soccombenza come determinata sulla base delle informazioni possedute alla fine del 2024 anche se diversa dal 100%. Ciò comporta che nel caso dell'eventuale pagamento alla controparte, l'importo determinato in sentenza sarà coperto in parte con il fondo accantonato, in parte con le risorse di competenza. Tale precisazione è doverosa per poter leggere correttamente la tabella. Se, infatti, si fosse sin da subito accantonato il 100%, si sarebbe commesso l'errore di imputare al 2024 importi generatisi nell'anno successivo.

L'agenzia non è obbligata ad accantonare somme relative al fondo di garanzia dei debiti commerciali in quanto nel 2024 ha conseguito un tempo medio di ritardo dei pagamenti pari a -2,34 giorni e lo stock di debito residuo non pagato al 31.12 è stato di € 83.650,65 a fronte di € 15.260.694,84 di fatture ricevute nello stesso anno (0,55%) così come certificato sulla piattaforma dei crediti commerciali.

L'accantonamento per TFR aumenta sostanzialmente dell'importo previsto nel bilancio di previsione.

Aumenta, infine, in modo consistente il fondo imposte che passa da € 1.386.889,03 a € 2.018.562,08 a seguito dell'incremento dei contenziosi con quei comuni che continuano a chiedere il pagamento dell'imposta municipale unica (IMU) sugli immobili ERP. Si tratta di una questione, quella dell'IMU, che assorbe, sia attraverso accantonamenti che tramite effettivi pagamenti (per effettuare i quali è stato applicato in corso d'esercizio l'avanzo di amministrazione per € 313.656,76), un'importante fetta delle risorse correnti dell'Agenzia. I Comuni basano la loro imposizione sul concetto che gli alloggi ERP non siano alloggi sociali così come definiti dal DM 22 aprile 2008 e, quindi, non siano esenti dal pagamento dell'imposta. In realtà è facile dimostrare come non esista nulla di più sociale di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. Altre alle modalità di costruzione e all'iter di assegnazione degli alloggi coerenti con quanto prescritto dal suddetto decreto ministeriale, l'aspetto che più di tutti rende palese tale affermazione è che gli importi richiesti per IMU superano gli introiti che l'Agenzia riceve dagli inquilini sugli stessi alloggi. In altri termini, qualora tutti i Comuni chiedessero l'IMU, l'Agenzia non avrebbe abbastanza risorse per poter adempiere al pagamento. Non si tratta, cioè, di sottrarre risorse, ad esempio, alle manutenzioni, bensì di non poter assolutamente operare. Per essere ancora più espliciti, pagare l'IMU vuol dire chiudere le Agenzie regionali per la Casa la cui funzione è soprattutto di carattere sociale, garantendo un tetto alla fasce di popolazione più bisognosa.

Con una recente modifica alla legge regionale 10/2014, la Regione Puglia ha volutamente inserire nella definizione di alloggio ERP il riferimento all'alloggio sociale. Tuttavia, resta l'incognita di come si comporteranno i comuni (per fortuna pochi) nel periodo precedente alla modifica. Continueranno, da un lato, a pretendere la manutenzioni sugli immobili e il contenimento del disagio sociale e, dall'altro, ad imporre tributi come fossimo un'impresa operante sul mercato in cerca di utili? Oppure si adegueranno alla giurisprudenza prevalente, alla norma così come modificata, e soprattutto al buon senso?

Tabella 4 La composizione dell'accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità

Capitolo		2020	2021	2022	2023	2024	TOTALI	% FCDE	Residui al 31/12	Accant. Minimo	Accant. Effettivo
20502.19 - corrispettivi diversi	Residui al 1° gennaio	43.403,25	44.204,18	34.021,83	34.342,91	22.595,33	178.567,50	75,55%	22.287,05	16.837,87	22.097,00
	Riscossioni in c/residui	16.211,53	20.640,71	358,33	11.807,62	622,36	49.640,55				
20601.1 - alloggi di proprietà' costruiti con contributo dello stato	Residui al 1° gennaio	34.628.457,35	49.687.567,68	49.275.603,86	51.436.314,39	48.001.971,12	233.029.914,40	94,59%	49.350.087,62	46.680.247,88	48.503.026,20
	Riscossioni in c/residui	2.044.907,23	4.349.440,79	152.225,52	5.769.203,91	423.488,27	12.739.265,72				
20601.4 - locali di proprietà' adibiti ad uso diverso.	Residui al 1° gennaio	692.312,66	757.107,38	777.473,91	843.676,51	803.862,91	3.874.433,37	89,63%	750.745,54	672.893,23	672.893,23
	Riscossioni in c/residui	77.110,02	152.759,70	10.114,61	98.209,17	61.046,14	399.239,64				
20601.5 - alloggi e locali di proprietà' dello stato.	Residui al 1° gennaio	584.925,25	35.069,14	20.952,13	24.145,59	10.745,00	675.837,11	67,19%	10.296,69	6.918,34	7.357,76
	Riscossioni in c/residui	20.813,51	29.981,14	403,58	15.833,41	807,57	67.839,21				
20601.6 - alloggi gestiti c/to terzi.	Residui al 1° gennaio	147.633,06	104.295,31	98.091,13	111.110,22	111.390,38	572.520,10	91,40%	120.393,06	110.039,26	119.346,32
	Riscossioni in c/residui	14.357,68	20.304,27	389,83	13.667,52	1.226,61	49.945,91				
20606.3 - interessi per dilazione debiti.	Residui al 1° gennaio	87.625,02	90.182,49	65.521,58	72.536,53	78.508,84	394.374,46	91,53%	106.636,72	97.604,59	99.520,05
	Riscossioni in c/residui	6.034,30	16.149,07	746,30	9.118,32	3.033,53	35.081,52				
20504.1 - rimborso quote di amministrazione quote alloggi in condominio	Residui al 1° gennaio	1.069.091,86	2.097.399,86	1.972.283,54	1.930.049,15	1.698.670,66	8.767.495,07	96,51%	1.658.030,28	1.600.165,03	1.657.984,99
	Riscossioni in c/residui	12.212,62	127.434,06	0,00	197.639,46	24,94	337.311,08				
20504.19 - rimborso quote di amministrazione stabili autogestiti	Residui al 1° gennaio	1.212.133,81	1.998.084,07	1.909.429,69	1.987.044,01	2.029.392,78	9.136.084,36	98,59%	2.153.042,80	2.122.684,89	2.143.616,74
	Riscossioni in c/residui	3.742,26	100.531,63	874,71	29.545,67	3.939,52	138.633,79				
20701.7 - rimborsi per procedimenti legali.	Residui al 1° gennaio	36.341,17	82.309,23	70.410,05	68.433,22	67.269,26	324.762,93	96,89%	64.574,76	62.566,48	64.574,76
	Riscossioni in c/residui	2.342,87	6.810,33	0,00	565,47	0,00	9.718,67				
20701.11 - rimborsi per stipulazione contratti di affitto.	Residui al 1° gennaio	922.898,62	305.524,32	275.332,80	282.560,87	250.552,63	2.036.869,24	90,95%	263.184,47	239.366,28	259.509,50
	Riscossioni in c/residui	62.941,86	66.289,54	914,95	44.528,18	1.640,87	176.315,40				
20701.19 - recuperi e rimborsi diversi.	Residui al 1° gennaio	62.604,61	65.482,53	90.527,36	103.530,42	81.560,91	403.705,83	88,68%	98.234,09	87.113,99	92.563,58
	Riscossioni in c/residui	1.030,00	14.253,44	883,10	32.030,93	1.023,13	49.220,60				
20701.26 - diritti amministrativi	Residui al 1° gennaio	0,00	0,00	0,00	635,00	1.465,89	2.100,89	0,00%	250,00	0,00	0,00
	Riscossioni in c/residui	0,00	0,00	0,00	635,00	1.465,89	2.100,89				
20503.5 - corrispettivi per esecuzione manutenzione immobili	Residui al 1° gennaio	16.047,22	72.866,18	73.641,14	73.641,14	73.641,14	309.836,82	99,12%	72.920,89	72.279,19	72.920,89
	Riscossioni in c/residui	0,00	3.213,08	0,00	0,00	0,00	3.213,08				
Totale									54.670.683,97	51.768.717,03	53.715.411,02

Tabella 5 La composizione del fondo rischi da contenzioso legale 2024

R.G.	Credito vantato da controparte	valutazione rischio soccombenza al 31.12.2024	somme da accantonare	spese legali	spese legali da accantonare	Stato del giudizio aggiornato ad aprile 2025
R.G. N. 17907/2019	€ 671.393,97	Probabile 51% (elevata complessità della causa)	nessuna , somma già impegnata in Bilancio (€ 829,018,55)	€ 27.000,00	€ 13.770,00	Udienza di precisazione conclusioni 11.06.2025
93000552/2010	€ 30.000 oltre spese legali	Probabile 51%	€ 15.300,00	€ 3.600,00	€ 1.836,00	conclusa nel 2025 con soccombenza spese legali
13489/2021	141.118,00	Possibile 30% (giudizio I e II grado definito positivamente per Arca)	nessuna, somma già impegnata a titolo di imposta	€ 10.636,98	€ 3.191,09	in attesa di fissazione di prima udienza
1049/2024	€ 52.000,00	100% (giudizio di I grado definito con soccombenza Arca:risarcimento + 2/3 spese legali - Sentenza del 15.02.2024- Tribunale di Foggia R.G. n. 3656/2022)	39.271,08 oltre interessi	€ 6.000,00	€ 6.000,00	udienza di remissione causa in decisione 5.02.2027
2243/2022	€ 1.780,88	possibile 30% (scarsità elementi probatori forniti da controparte)	€ 534,26	€ 1.758,24	€ 527,47	Definita con sentenza n. 29/2025 di soccombenza Arca anche per le spese legali
4892/2022	€ 7.284,20	possibile 30% (difetto legittimazione passiva Arca)	€ 2.185,26	€ 7.054,84	€ 2.116,45	Udienza di comparizione parti rinviata al 14.10.2025
1881/2023	€ 5.000,00	possibile 30% (scarsità elementi probatori forniti da controparte)	€ 1.500,00	€ 1.536,45	€ 460,94	Udienza di assunzione mezzi di prova 5.06.2025
	si rinvia a Fondo Imposte	altamente probabile 100% (sentenza I grado positiva e II grado negativa per Arca e orientamento giurisprudenziale favorevole)	si rinvia a Fondo Imposte	€ 5.318,49	€ 5.318,49	Giudizio dichiarato estinto con Decreto n. 26317/2024 a seguito di proposta ex art. 380 c.p.c. , con soccombenza Arca per le spese legali
17813/2023	€ 0,00	possibile 30% (giudizi di I e II grado definiti positivamente per Arca)	€ 0,00	€ 1.367,92	€ 410,37	in attesa di fissazione di prima udienza
RGE n. 1656/2024	€ 19.292,00	100% al netto dell'importo già versato (1.758,25) e dell'importo oggetto di cartella esattoriale impugnata e già inserito in Fondo Imposte (13.863,52); spese legali al 50%	€ 3.669,53	€ 7.407,95	€ 3.703,97	In attesa di scioglimento riserva del Giudice assunta all'udienza del 21.02.2025
5570/2023	€ 28.144,23	30%	€ 8.443,27	€ 7.407,95	€ 2.222,38	Udienza di trattazione tenuta il 15.04.2025 in modalità cartolare, in attesa di emissione provvedimento dal Giudice
4725/2024	€ 57.000,00	50%	€ 28.500,00	€ 7.407,95	€ 3.703,97	udienza al 15.09.2025 per deposito CTU
RGE n. 558/2025	€ 16.086,03	100% al netto dell'importo già versato (1.758,25) e dell'importo oggetto di cartella esattoriale impugnata e già inserito in Fondo Imposte (13.863,52); spese legali al 50%	€ 464,26	€ 7.407,95	€ 3.703,97	udienza di comparizione parti al 12.06.2025
			€ 99.867,66	€ 93.904,72	€ 46.965,10	
			€ 146.832,76			

L'avanzo vincolato è pari a € 8.854.387,04 e diminuisce rispetto all'anno precedente di € 1.696.705,75 (tabella 6).

Entrando nel merito delle singole componenti, si nota la crescita dei vincoli derivanti dalla legge per € 2.340.354,37. In ordine di lettura dei capitoli inseriti in tabella 6:

- è stato applicato in corso d'esercizio l'avanzo di € 486.508,85 legato ai capitoli d'entrata 20501.1e 41203.4 relativi ad introiti ex legge 560/93 degli esercizi 2022 e 2023 per i quali non è stato effettuato il relativo impegno. L'applicazione di detto avanzo, unitamente agli accertamenti in corso d'esercizio, è stato interamente impegnato sul capitolo 31611. per essere poi versato alla cosiddetta gestione speciale. Ne è conseguito l'azzeramento del vincolo;
- è di € 107.576,75 l'avanzo vincolato relativo al salario accessorio. Tale vincolo è posto in attesa di un parere di interpretazione autentica da parte dell'ARAN sulle modalità di applicazione dell'art. 57 comma 3 del CCNL dirigenti funzioni locali per il triennio 2016-2018;
- si riduce a € 25.296,97 il vincolo per incentivi tecnici previsto dall'art 45 del d.lgs. 36/2023. In corso di esercizio è stato applicato l'avanzo di € 33.000,00 per acquisto di PC e altre attrezzature così come prescritto dalla norma;
- nel 2024, si genera un nuovo vincolo per € 2.790.481,52. In dettaglio, l'Agenzia ha predisposto un piano per la riqualificazione di oltre 110 alloggi e altri interventi di manutenzione straordinaria finanziati con gli introiti derivanti dalla vendita di immobili ai sensi della legge 560/93. Tale piano di localizzazione degli interventi è stato autorizzato dalla regione Puglia per un importo di € 4.896.221,97 ed è stato parzialmente avviato per € 2.105.740,45.

Si riducono di € 4.016.278,02 (quasi il 50%) i vincoli derivanti da trasferimenti e ciò è dovuto essenzialmente all'applicazione di avanzo in corso d'esercizio quale indicatore della capacità dell'Agenzia di avviare o accelerare l'esecuzione di opere e interventi finanziati da tempo. In dettaglio, in fase di bilancio di previsione sono stati applicati € 912.353,02 (relativi al capitolo di entrata 40401.1) per consentire l'avvio della procedura per la realizzazione di nuovi 64 alloggi a Foggia finanziati con delibera CIPE 55/2019; successivamente, con deliberazione di variazione al bilancio di previsione del 6 agosto 2024, n. 158, è stato applicato l'avanzo di € 2.728.714,93 relativo alla realizzazione dei seguenti interventi (capitolo d'entrata 40401.1):

- intervento Manfredonia recupero lotto n. 546 per € 600.000,00;
- intervento Foggia recupero piazzale lotto n. 456 l.r. 20/2005 per € 328.714,93;
- intervento Cerignola recupero lotto n. 117 l.r. 20/2005 per € 300.000,00;
- intervento Foggia recupero piazzale lotto n. 422 l.r. 20/2005 per € 600.000,00;
- intervento San Ferdinando recupero lotto n. 464 l.r. 20/2005 per € 900.000,00.

Con deliberazione di variazione di bilancio del 31 ottobre 2024 n.212 è stato poi applicato ulteriore avanzo per € 1.097.226,88 quale quota di cofinanziamento per la realizzazione dei 64 alloggi nel comune di Foggia.

Sulla base, infine, degli accertamenti e degli impegni assunti in corso d'esercizio a valere su capitoli di entrata e spesa vincolata, è determinato l'avanzo vincolato da trasferimenti per l'importo di € 4.898.393,72.

Non sono presenti vincoli derivanti dalla contrazione di muti.

Infine, diminuiscono di € 20.782,10 i vincoli formalmente attribuiti dall'ente, passando da € 1.053.396,95 a € 1.032.614,85. In dettaglio:

- l'importo di € 587.078,10 vincolato con il rendiconto 2022 per il riconoscimento della spesa (già sostenuta) di tenuta dei conti correnti postali e totalmente applicato al bilancio i previsione 2024-2026 risulta utilizzato per € 71.104,58. Da ciò deriva la riduzione del vincolo a € 515.973,52;
- l'importo di € 342.434,89 e quello di € 50.147,00 si riferiscono ad obbligazioni giuridiche ancora in corso, ma, per mero errore, mantenute a residuo. Al fine di applicare correttamente i principi contabili, si è proceduto alla cancellazione dei residui e all'apposizione del vincolo in modo tale da poter, in fase di variazione, utilizzare l'avanzo vincolato per rifinanziare la spesa finalizzata all'assunzione degli stessi impegni secondo un cronoprogramma più corrispondente alla realtà. Nel corso del 2024 tali importi sono stati parzialmente re-impegnati. Di conseguenza, il vincolo si è ridotto rispettivamente a € 294.476,02 ed € 50.147,00;
- a rendiconto 2023 si è proceduto con lo stanziamento di € 73.736,96 relativo all'accantonamento al Fondo Garanzia Crediti Commerciali (FGCC) non stanziato in fase di previsione. Tale vincolo si era reso necessario al fine del rispetto dell'art. 1 cc. 859 – 864 della legge n. 145/2018. Poiché, nel 2024, l'Agenzia non è tenuta ad accantonare risorse al FGCC, tale vincolo è stato eliminato;
- infine, è stato vincolato l'importo di € 172.018,31 in previsione dei rinnovi contrattuali per il triennio 2022-2024. Tale valore è pari al 5,88% del monte salari 2024 comprensivo dei contributi a carico dell'ente a cui sommare il 10% del valore del salario accessorio sempre con riferimento al 2024.

L'ente non presenta somme da destinare agli investimenti.

L'avanzo di amministrazione libero ammonta, conseguentemente, a € **2.593.932,01** in aumento rispetto al 2023 quando è stato pari a € **631.177,30**. Il dato appare particolarmente positivo se si pensa che è stato raggiunto nonostante le maggiori quote accantonate in avanzo di amministrazione. Esso è dovuto sia a ragioni tecniche relative alla necessità di accantonare in bilancio più risorse di quante poi occorrono realmente in fase di rendiconto (ad esempio, l'Agenzia è costretta, per il rispetto dei principi contabili sulla costituzione dell'FCDE, ad accantonare oltre 4 milioni di euro in fase di bilancio sebbene in fase di rendiconto ne servano meno di due) sia quale conseguenza di scelte strategiche e gestionali volte a rendere strutturalmente positivo il bilancio dell'ente. Anche in questo caso, a titolo esemplificativo, si ricorda che il tasso di riscossione sui canoni di locazione nel 2024 è stato superiore al 67% a fronte di una media nell'ultimo quinquennio di poco superiore al 63%. Pochi punti percentuali di differenza rapportati all'ammontare dei canoni bollettati, determinano centinaia di migliaia di euro di avanzo non previsto.

L'effetto combinato delle due caratteristiche sopradescritte dovrebbe garantire anche per il 2025, un saldo di bilancio positivo. Per tale ragione, si ritiene di poter utilizzare, seppur parzialmente, l'avanzo libero con l'intento di finanziare nel bilancio 2025 interventi di messa a reddito del patrimonio volti ad esempio al ripristino degli alloggi sfitti. L'obiettivo è quello di creare un circolo virtuoso in cui l'avanzo diventi un volano per migliorare gli introiti correnti dell'Agenzia e il valore del patrimonio anche in ottica della sua alienazione.

Tabella 6 La composizione dell'avanzo vincolato 2024

Capitolo di entrata		Capitolo di spesa correlato		Risorse vinc. nel risultato di amministrazione al 1/1/2024 (1)	Risorse vincolate applicate al bilancio dell'esercizio 2024	Entrate vincolate accertate nell'esercizio 2024	Impegni eserc. 2024 finanziati da entrate vincolate accertate nell'esercizio o da quote vincolate del risultato di amministrazione	Fondo plur. vinc. al 31/12/2024 finanziato da entrate vincolate accertate nell'esercizio o da quote vincolate del risultato di amministrazione	Cancellazione di residui attivi vincolati (2) o eliminazione del vincolo su quote del risultato di amministrazione (+) e cancellazione di residui passivi finanziati da risorse vincolate (-) (gestione dei residui)	Cancellazione nell'esercizio 2024 di impegni finanziati dal fondo pluriennale vincolato dopo l'approvazione del rendiconto dell'esercizio 2023 non reimpegnati nell'esercizio 2024	Risorse vincolate nel bilancio al 31/12/2024	Risorse vincolate nel risultato di amministrazione al 31/12/2024
				(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)=(b)+(c)-(d)-(e)+(g)	(i)=(a)+(c)-(d)-(e)-(f)+(g)
Vincoli derivanti dalla legge												
20501.1	CORRISPETTIVI PER ESTINZIONE DIRITTI DI PRELAZIONE DI ALLOGGI CEDUTI.	31611.0	INCREMENTO DI ATTIVITA' FINANZIARIE PER INTERVENTI EDILI 560/93 IN CORSO D'ANNO - CON APPLICAZIONE AVANZO	208.918,73	208.918,73	618.258,99	827.177,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41203.4	CESSIONARI PER QUOTA CAPITALE DI ALLOGGI CEDUTI DELLO STATO LG. 560/93	31611.0	INCREMENTO DI ATTIVITA' FINANZIARIE PER INTERVENTI EDILI 560/93 IN CORSO D'ANNO - CON APPLICAZIONE AVANZO	277.590,12	277.590,12	394.401,70	671.991,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		10201.11	FONDO DIRIGENZA	56.066,90	0,00	0,00	0,00	0,00	-51.509,85	0,00	0,00	107.576,75
incentivi tecnici art 45 dlgs 36/2023		incentivi tecnici art 45 dlgs 36/2023		40.448,35	33.000,00	53.362,00	68.513,38	0,00	0,00	0,00	17.848,62	25.296,97
51515.0	RIDUZIONE ATTIVITA' FINANZIARIA PER INTERVENTI DI M. STRAORDINARIA LEGGE 560/93	21010.5 e 21010.6		0,00	0,00	4.896.221,97	243.739,59	1.862.000,86	0,00	0,00	2.790.481,52	2.790.481,52
31203.2	DI ALLOGGI DELLO STATO CEDUTI LG.513.			0,00	0,00	23,23	0,00	0,00	0,00	0,00	23,23	23,23
Totale Vincoli derivanti dalla legge (I/1)				583.024,10	519.508,85	5.962.267,89	1.811.422,51	1.862.000,86	-51.509,85	0,00	2.808.353,37	2.923.378,47

Vincoli derivanti da trasferimenti											
41401.5	TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE PER INTERVENTI EDILIZI LG. 560/93 ART.1	spese in c/to capitale 1936	1.758.732,92	0,00	79.476,94	79.476,94	0,00	0,00	0,00	0,00	1.758.732,92
41401.1	TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE PER INTERVENTI COSTRUTTIVI.	spese in c/to capitale 1832	6.054.861,75	3.641.067,95	359.000,00	737.949,27	2.662.118,68	0,00	0,00	600.000,00	3.013.793,80
somme da rimborsare come da sentenza			1.097.226,88	1.097.226,88	0,00	1.097.226,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41401.7	TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE PER INTERVENTI PROGRAMMA REHOUSE	21004.4 CORRISPETTIVI DI APPALTO PER INTERVENTI PROGRAMMA REHOUSE	3.850,19	3.850,19	90.436,13	94.286,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41424.1	INTERVENTO DI REALIZZAZIONE N. 112 ALLOGGI A FOGGIA ALLA VIA LUCERA - QUOTA PRIVATI		0,00	0,00	125.867,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.867,00	125.867,00
41401.30	TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE PER INTERVENTI DI RECUPERO "PROGRAMMA SICURO, VERDE E SOCIALE" APRICENA LOTTO 394 E53D21004760001	21004.30 CORRISPETTIVI DI APPALTO PER INTERVENTI DI RECUPERO "PROGRAMMA SICURO, VERDE E SOCIALE" APRICENA LOTTO 394 E53D21004760001	0,00	0,00	1.260.098,73	1.260.098,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Vincoli derivanti da trasferimenti (I/2)			8.914.671,74	4.742.145,02	1.914.878,80	3.269.038,14	2.662.118,68	0,00	0,00	725.867,00	4.898.393,72
Vincoli derivanti da finanziamenti											
Totale Vincoli derivanti da finanziamenti (I/3)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente											
accantonamento per spese c/c postale			587.078,10	587.078,10	0,00	71.104,58	0,00	0,00	0,00	515.973,52	515.973,52
avanzo per impegni da reimputare			342.434,89	48.322,90	0,00	34.366,10	13.956,80	-364,03	0,00	0,00	294.476,02
impegni da reimputare ufficio Patrimonio			50.147,00	50.147,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.147,00	50.147,00
Vincolo per accantonamento FGCC			73.736,96	73.736,96	0,00	0,00	0,00	73.736,96	0,00	73.736,96	0,00
Rinnovo contratti			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-172.018,31	0,00	0,00	172.018,31
Totale Vincoli formalmente attribuiti dall'ente (I/4)			1.053.396,95	759.284,96	0,00	105.470,68	13.956,80	-98.645,38	0,00	639.857,48	1.032.614,85
Totale risorse vincolate (I=I/1+I/2+I/3+I/4+I/5)			10.551.092,79	6.020.938,83	7.877.146,69	5.185.931,33	4.538.076,34	-150.155,23	0,00	4.174.077,85	8.854.387,04

2 La gestione di competenza dell'esercizio 2024

La gestione di Competenza dell'esercizio 2024 si chiude con un avanzo di € 10.327.371,48 e un fondo di cassa di € 16.904.803,19 (tabella 7).

Tabella 7 La gestione di competenza: uno sguardo d'insieme

Entrate	Accertamenti	Incassi	Spese	Impegni	Pagamenti
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio		13.198.633,65			
Utilizzo avanzo di amministrazione	6.555.119,14		Disavanzo di amministrazione	0,00	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	694.870,46				
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	82.805,65				
Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	Titolo 1 - Spese correnti	9.762.015,93	9.203.094,04
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	25.564,61	16.268,39	Fondo pluriennale vincolato di parte corrente (5)	497.693,57	
Titolo 3 - Entrate Extratributarie	15.314.879,68	12.176.860,76	Titolo 2 - Spese in conto capitale	14.228.709,42	20.930.914,77
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	14.214.026,75	15.540.398,83	Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	6.671.868,48	
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	7.314.649,81	5.927.948,17	Titolo 3 - Spese per incremento attività finanziarie	2.714.257,22	1.097.226,88
Totale entrate finali	36.869.120,85	33.661.476,15	Totale spese finali	33.874.544,62	31.231.235,69
titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	Titolo 4 - Rimborso Prestiti	0,00	0,00
titolo 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere /cassiere	0,00	0,00	Titolo 5 - Chiusura Anticipazioni ricevute da istituto tesoriere/ cassiere	0,00	0,00
titolo 9 - entrate per conto terzi e partite di giro	2.880.899,17	2.761.727,33	Titolo 7 - Uscite per conto terzi e partite di giro	2.880.899,17	1.485.798,25
Totale entrate dell'esercizio	39.750.020,02	36.423.203,48	Totale spese dell'esercizio	36.755.443,79	32.717.033,94
Totale complessivo entrate	47.082.815,27	49.621.837,13	Totale complessivo spese	36.755.443,79	32.717.033,94
Disavanzo di competenza	0,00		Avanzo di competenza/fondo di cassa	10.327.371,48	16.904.803,19
Totale a pareggio	47.082.815,27	49.621.837,13	Totale a pareggio	47.082.815,27	49.621.837,13

La tabella 8, riporta la composizione dell'avanzo di competenza suddiviso tra parte corrente, parte capitale e variazioni di attività finanziarie, nonché determina i vari equilibri di bilancio

Tabella 8 Gli equilibri di bilancio 2024

Equilibri di bilancio		competenza (accertamenti e impegni imputati all'esercizio)
Utilizzo risultato di amministrazione destinata al finanziamento delle spese correnti e al rimborso di prestiti	(+)	2.390.692,15
Ripiano disavanzo di amministrazione esercizio precedente	(-)	0,00
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti iscritto in entrata	(+)	694.870,46
Entrate titoli 1-2-3	(+)	15.340.444,29
Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	10.413.450,97
Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(+)	153.780,55
Spese correnti	(-)	9.762.015,93
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente (di spesa)	(-)	497.693,57
A/1) Risultato di competenza di parte corrente		18.733.528,92
- Risorse accantonate di parte corrente stanziare nel bilancio dell'esercizio 2024	(-)	2.602.871,45
- Risorse vincolate di parte corrente nel bilancio	(-)	1.257.706,10
A/2) Equilibrio di bilancio di parte corrente		14.872.951,37
- Variazione accantonamenti di parte corrente effettuata in sede di rendiconto (+)/(-)	(-)	-316.151,79
A/3) Equilibrio complessivo di parte corrente		15.189.103,16
Utilizzo risultato di amministrazione per il finanziamento di spese d'investimento	(+)	4.164.426,99
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale iscritto in entrata	(+)	82.805,65
Entrate in conto capitale (titolo 4)	(+)	14.214.026,75
Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(-)	153.780,55
Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	10.413.450,97
Spese in conto capitale	(-)	14.228.709,42
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale (di spesa) (4)	(-)	6.671.868,48
Variazioni di attività finanziarie -saldo di competenza (se positivo) C/1)	(+)	4.600.392,59
B1) Risultato di competenza in c/capitale		-8.406.157,44
- Risorse accantonate in c/capitale stanziare nel bilancio dell'esercizio 2024 (14)	(-)	0,00
- Risorse vincolate in conto capitale nel bilancio (15)	(-)	2.916.371,75
B/2) Equilibrio di bilancio in c/capitale		-11.322.529,19
- Variazione accantonamenti in c/capitale effettuata in sede di rendiconto (+)/(-) (15)	(-)	0,00
B/3) Equilibrio complessivo in c/capitale		-11.322.529,19
D/1) RISULTATO DI COMPETENZA (D/1 = A/1 + B/1)		10.327.371,48
D/2) EQUILIBRIO DI BILANCIO (D/2 = A/2 + B/2)		3.550.422,18
D/3) EQUILIBRIO COMPLESSIVO (D/3 = A/3 + B/3)		3.866.573,97

In dettaglio, l'equilibrio di competenza di parte corrente risulta pari a 18.733.528,92 (A/1) che si riduce a 14.872.951,37 al netto delle risorse accantonate e vincolate (A/2- equilibrio di bilancio). L'equilibrio complessivo di parte corrente, invece, è pari a € 15.189.103,16 (A/3). La differenza tra A/2 e A/3 è data dalle variazioni agli accantonamenti di parte corrente effettuata in sede di rendiconto pari a € -316.151,79.

L'equilibrio di competenza di parte capitale è pari a € -8.406.157,44 (B1) che diventa di € -11.322.529,19 al netto delle quote di avanzo vincolate applicate (B2 e B3). Le variazioni di attività finanziarie presentano un saldo positivo di € 4.600.392,59 e vanno a migliorare il saldo degli equilibri di parte capitale.

Complessivamente, l'esercizio 2024 si chiude con un risultato di competenza di € 10.327.371,48, con un saldo di bilancio pari a € 3.550.422,18 ed un equilibrio complessivo di € 3.866.573,97.

È bene precisare che il saldo negativo di parte capitale è dovuto alla classificazione in "Altri trasferimenti in conto capitale" di entrate per € 10.413.450,97. Esse concorrono alla definizione degli equilibri correnti, tuttavia, la loro reale natura è quella di contributi agli investimenti e come tali dovrebbero concorrere alla determinazione degli equilibri di parte capitale. Se così fosse, anche quest'ultimi presenterebbero un saldo positivo di competenza, mentre sarebbe negativo per un importo inferiore al milione di euro quello complessivo.

Alle luce dei dati riportati nelle tabelle 7 e 8, è possibile affermare che la gestione di competenza e quella complessiva non solo sono in equilibrio, ma producono avanzo strutturale. Inoltre, parte del saldo corrente è utilizzato per finanziarie gli investimenti.

2.1 Le entrate di competenza dell'esercizio 2024

In tabella 9 sono riportate le entrate suddivise per titoli.

Tabella 9 Le entrate di competenza 2024 suddivise per titoli

<i>DESCRIZIONE</i>		<i>Previsioni Definitive</i>	<i>Accertamenti</i>		<i>Reversali</i>	
			Importo	%	Importo	%
0	Utilizzo avanzo di amministrazione/utilizzo FPV	7.332.795,25				
1	Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e pereq	0,00 €	0,00 €	---	0,00 €	---
2	Trasferimenti correnti	617.610,96	25.564,61	4,14%	16.268,39	63,64%
3	Entrate extratributarie	17.208.411,11	15.314.879,68	89,00%	9.264.798,68	60,50%
4	Entrate in conto capitale	19.166.163,94	14.214.026,75	74,16%	6.183.497,20	43,50%
5	Entrate da riduzione di attività finanziarie	9.399.464,60	7.314.649,81	77,82%	5.927.948,17	81,04%
6	Accensione di prestiti	0,00 €	0,00 €	---	0,00 €	---
7	Anticipazioni da istituto tesoriere/cassiere	0,00 €	0,00 €	---	0,00 €	---
9	Entrate per conto terzi e partite di giro	6.103.000,00	2.880.899,17	47,20%	2.747.330,85	95,36%
Totale titoli		52.494.650,61 €	39.750.020,02 €	75,72%	24.139.843,29 €	60,73%
Totale generale dell'entrate		59.827.445,86 €				

A fronte di € 52.494.650,61 di previsioni definitive, l'Agenzia è riuscita ad accertarne il 75,72% (€ 39.750.020,02) e di queste a riscuoterne più del 60% pari all'importo di € 24.139.843,29.

Si tratta di un risultato migliore rispetto al passato.

Confrontando i dati 2024 con quelli del 2023 (tabella10) relativi ai prime sei titoli dell'entrate (cioè al netto delle anticipazioni da istituto tesoriere e delle partite di giro che di fatto non sono rappresentative dell'andamento della gestione) si nota che: se le previsioni definitive sono sostanzialmente in linea ad eccezione dell'applicazione dell'avanzo (poco più di 46 mln di euro), nel 2024 gli accertamenti, cioè la capacità dell'Agenzia di trasformare le previsioni in risultati sono notevolmente aumentati, passando da € 19.274.840,34 a € 36.869.120,85 (+91,28%). A fare la parte del leone è il conto capitale con una crescita (somma dei titoli 4, 5 e 6) del 340,16%. Anche sul lato delle riscossioni, l'Agenzia migliora la propria performance (+113,63%), passando da € 10.013.780,55 a € 21.392.512,44.

Tabella 10 Le entrate per titoli: un confronto tra il 2023 e il 2024

<i>DESCRIZIONE</i>		<i>Previsioni definitive 2024</i>	<i>Previsioni definitive 2023</i>	<i>Accertamenti 2024</i>	<i>Accertamenti 2023</i>	<i>Reversali 2024</i>	<i>Reversali 2023</i>
0	Utilizzo avanzo di amministrazione/FPV	€ 7.332.795,25	€ 1.273.287,51				
1	Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e pereq	€ 0,00		€ 0,00	€ 9.296,22	€ 0,00	€ 0,00
2	Trasferimenti correnti	€ 617.610,96		€ 25.564,61		€ 16.268,39	€ 0,00
3	Entrate extratributarie	€ 17.208.411,11	€ 19.212.606,80	€ 15.314.879,68	€ 14.374.483,92	€ 9.264.798,68	€ 8.192.114,32
4	Entrate in conto capitale	€ 19.166.163,94	€ 25.566.168,60	€ 14.214.026,75	€ 4.889.901,98	€ 6.183.497,20	€ 1.820.508,01
5	Entrate da riduzione di attività finanziarie	€ 9.399.464,60	€ 1.670.496,22	€ 7.314.649,81		€ 5.927.948,17	
6	Accensione di prestiti	€ 0,00	€ 1.158,22	€ 0,00	€ 1.158,22	€ 0,00	€ 1.158,22
	Totale titoli	€ 46.391.650,61	€ 46.450.429,84	€ 36.869.120,85	€ 19.274.840,34	€ 21.392.512,44	€ 10.013.780,55
	Totale delle entrate	€ 53.724.445,86	€ 47.723.717,35				

A completamento dell'analisi sulle entrate di competenza, nella tabella 11 è riportato il dettaglio degli accertamenti e degli incassi per canoni di locazione. Come già affermato nei paragrafi precedenti, la percentuale di riscossione del 2024 raggiunge il 67,90% a fronte di una media dell'ultimo quinquennio del 63,60%.

Tabella 11 Gli accertamenti e le riscossioni in conto competenza dei canoni di locazione

<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Accertamenti</i>	<i>Incassi</i>	<i>% incassato</i>
20601.1	Alloggi di proprietà costruiti con contributo dello stato	11.000.134,23 €	7.467.769,56 €	67,89%
20601.4	Locali di proprietà adibiti ad uso diverso	149.564,08 €	102.884,32 €	68,79%
20601.5	Alloggi e locali di proprietà dello stato	21.784,55 €	19.526,37 €	89,63%
20601.6	Alloggi gestiti c/to terzi	30.487,02 €	16.383,43 €	53,74%
Totale		11.201.969,88 €	7.606.563,68 €	67,90%

2.2 Le spese di competenza dell'esercizio 2024

Tabella 12 Le spese di competenza 2024 suddivise per titoli

Titoli	Previsioni	Impegni + FPV	% imp. su prev.	Pagamenti	% pag. su imp.
Titolo 1 - Spese correnti	19.487.405,82 €	10.259.709,50 €	52,65%	7.130.456,91 €	69,50%
Titolo 2 - Spese in conto capitale	31.024.762,55 €	20.755.363,87 €	66,90%	6.526.654,45 €	31,45%
Titolo 3 - Spese per incremento attività finanziari	3.212.277,49 €	2.714.257,22 €	84,50%	1.097.226,88 €	40,42%
Titolo 4 - Rimborso Prestiti	0,00 €	0,00 €	--	0,00 €	--
Titolo 5 - Chiusura Anticipazioni ricevute da istituto tesoriere/cassiere	0,00 €	0,00 €		0,00 €	--
Titolo 7 -Uscite per conto terzi e partite di giro	6.103.000,00 €	2.880.899,17 €	47,20%	891.572,20 €	30,95%
Totale spese	59.827.445,86 €	36.610.229,76 €	61,19%	15.645.910,44 €	42,74%

Nel 2024 solo il 61,19% delle previsioni di spesa si è trasformato in impegni (quasi il doppio rispetto al 2023) e di questi il 42,74% risulta pagato (in linea con l'anno precedente). Sul lato delle spese correnti, la differenza tra previsioni e impegni è dovuta in gran parte all'effetto degli accantonamenti. Sul lato degli investimenti, è evidente l'accelerazione data nel 2024 per la realizzazione delle opere. Si è passati, infatti, da € 4.849.203,42 di impegni del 2023 a 20.755.363,87 (+328%) e da appena € 286.824,44 a € 6.526.654,45 di pagamenti (+2.175%).

Tabella 13 L'evoluzione della spesa corrente nel triennio 2022-2024 suddivisa per macroaggregati

Macroaggregato	2022		2023		2024	
	Impegni	Pagamenti	Impegni	Pagamenti	Impegni	Pagamenti
Redditi da lavoro dipendente	€ 2.306.380,22	€ 1.942.374,73	€ 2.438.556,26	€ 2.105.700,24	€ 2.797.105,32	€ 2.604.923,33
Imposte e tasse a carico dell'ente	€ 2.118.388,04	€ 2.033.238,40	€ 2.753.460,44	€ 1.778.971,99	€ 2.139.456,91	€ 1.657.733,39
Acquisto di beni e servizi	€ 5.013.805,43	€ 2.254.995,54	€ 3.906.043,40	€ 1.422.909,11	€ 2.688.742,81	€ 1.355.065,34
Trasferimenti correnti	€ 15.089,04	€ 15.089,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 300.000,00	€ 0,00
Trasferimenti di tributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fondi perequativi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Interessi passivi	€ 38.308,59	€ 37.937,99	€ 17.864,16	€ 5.420,25	€ 23.201,15	€ 1.108,61
Altre spese per redditi da capitale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rimborsi e poste correttive delle entrate	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.232,84	€ 2.111,11	€ 0,00	€ 0,00
Altre spese correnti	€ 717.736,45	€ 650.332,23	€ 754.554,35	€ 518.405,84	€ 1.813.509,74	€ 1.511.626,24
Totale	€ 10.209.707,77	€ 6.933.967,93	€ 9.872.711,45	€ 5.833.518,54	€ 9.762.015,93	€ 7.130.456,91

Confrontando i dati riportati in tabella 13 relativi agli impegni e ai pagamenti in spesa corrente per il triennio 2022-2024, si osserva una lieve riduzione degli impegni (-4,48%) ed un incremento dei pagamenti (+2,83%).

Entrando nel dettaglio dei singoli macroaggregati, si rileva la crescita della spesa per il personale che passa da € € 2.306.380,22 a € 2.797.105,32 (+21,28%). Tale aumento è dovuto a tre fattori:

1. i rinnovi contrattuali;
2. la massimizzazione nell'utilizzo dei resti assunzionali;
3. il pagamento nel corso dell'esercizio del salario accessorio per il personale del comparto relativo a due anni (2022 e 2023). Si tratta, cioè, di impegni assunti negli esercizi precedenti e mandati in FPV al 2024.

Nonostante l'incremento, la spesa per il personale rispetta il limite previsto della legge n. 296/2006 art.1 comma 557 e s.m.i.

Nella tabella 14 sono elencati gli impegni relativi ai capitoli di bilancio che concorrono alla formazione della spesa per il personale. Dalla sua lettura emerge un costo lordo totale di € 2.966.612,28.

Tabella 14 I capitoli di bilancio relativi alla spesa per il personale – anno 2024

<i>Capitolo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Impegni 2024</i>
10201.1	Retribuzione ed indennità al personale dipendente.	€ 1.249.312,94
10201.2	Retribuzione lavoro straordinario	€ 278,69
10201.4	Contributi assicurativi e previdenziali.	€ 457.191,42
10201.6	Inail e assicurazioni varie per il personale dipendente.	€ 12.575,30
10201.7	Trattamento di fine rapporto	€ 143.724,79
10201.8	Retribuzione ed indennità al personale a tempo determinato	€ 208.621,32
10201.9	Posizioni organizzative	€ 92.767,38
10201.10	Fondo miglioramento efficienza servizi.	€ 305.570,87
10201.11	Fondo dirigenza	€ 242.740,54
10201.12	Fondo incentivi art. 113 d.lgs. 50/2016 - lavori	€ 28.784,04
10201.13	Fondo incentivi art.113 d.lgs. 50/2016 - servizi e forniture	€ 2.609,26
10201.18	Rimborso spese personale dipendente	€ 11.541,00
10201.19	Altre competenze - buoni pasto	€ 24.298,57
10201.20	Altre competenze - altre spese	€ 0,00
10201.30	Fondo incentivi (art.113 d.lgs. 50/2016) "programma sicuro, verde e sociale" lotti vari	€ 0,00
10201.31	Fondo incentivi (art. 113 del d.lgs. 50/2016) PNRR - PINQUA	€ 17.089,20
10901.5	Accantonamento TFR	€ 157.966,88
10402.23	Formazione obbligatoria	€ 3.115,00
10403.5	Spese per formazione del personale	€ 6.948,00
10201.3	Diarie e trasferte	€ 1.443,96
Totale		€ 2.966.679,16

Nella tabella 15, invece, sono dettagliate le voci di costo da escludere ai fini del rispetto del sopramenzionato tetto di spesa.

Tabella 15 Le voci da escludere nel calcolo della spesa soggetta a limite previsto dalla legge n. 296/2006 art.1 comma 557 e s.m.i.:

<i>Spese escluse</i>	<i>2024</i>
Incentivi tecnici al personale	48.482,50 €
Liquidazione nell'anno del TFR	143.724,79 €
Spese per categorie protette	147.741,21 €
Oneri derivanti dai rinnovi contrattuali pregressi	227.124,97 €
Spese per la formazione e rimborsi per le missioni	11.506,96 €
Totale	578.580,42 €

Sottraendo all'importo lordo di € € 2.966.612,28, le voci da escludere pari a € 578.580,42, si ottiene una spesa di personale di € 2.388.031,86, valore inferiore rispetto al tetto previsto dalla legge n. 296/2006 e s.m.i. che per l'Agenzia ammonta ad € 2.659.787,72.

Con riferimento alla spese per il personale a tempo determinato, si ricorda che con deliberazione del 29 maggio 2023, n. 95, acquisito il parere dell'Organo di revisione contabile contenuto nel verbale n. 10321 del 29/05/2023, è stato definito il limite previsto dall'art. 9, comma 28, del d.l. 78/2010 e s.m.i. sulla base di quanto prescritto dalla della Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti con propria delibera n. 1/SEZAUT/2017/QMIG.

In dettaglio, tale limite è stato fissato in € 95.392,82 per l'assunzione con contratto a tempo determinato per la durata di tre anni di un dirigente ed un istruttore tecnico. Il calcolo ha tenuto conto delle sole quote aggiuntive a carico del bilancio, vale a dire che non sono state considerate le quote di retribuzione fisse e variabili spese sul fondo del salario accessorio, essendo le dinamiche di spesa di quest'ultimo indipendenti dalle assunzioni a tempo determinato.

Nel 2024 si conferma che le uniche assunzioni a tempo determinato sono quelle autorizzate con deliberazione 29 maggio 2023, n. 95. Il costo sostenuto per il dirigente è stato pari a € 62.716,19 mentre quello per l'istruttore tecnico è stato di € 30.983,95. Il costo totale per contratti a tempo determinato nel 2024 è stato pari a € 93.700,14.

La spesa per imposte e tasse pari a € 2.139.456,91, si assesta sui valori del 2022, dopo aver avuto un rilevante incremento nel 2023.

Sul capitolo di spesa 10201.8 denominato "Retribuzione ed indennità al personale a tempo determinato" risultano impegni di spesa per € 208.621,32. In realtà, sul capitolo è impegnata anche la retribuzione di posizione e risultato del direttore generale la cui spesa, tuttavia, non è classificabile tra quelle soggette al limite di cui dall'art. 9, comma 28, del d.l. 78/2010 e s.m.i, essendo lo stesso organo dell'Agenzia previsto dall'art. 9 dalla legge 22/2014. La spesa effettivamente impegnata per le due assunzioni a tempo determinato ammonta ad € 74.011,56. L'ulteriore spesa sino a concorrenza dell'importo di € 93.700,14 è parte dell'accantonamento TFR e dei contributi a carico dell'ente. In conseguenza di ciò, in fase di variazione di bilancio 2025-2027 verrà creato apposito capitolo per i soli contratti soggetti al limite di spesa in modo da consentire un controllo immediato della spesa dalla lettura del PEG.

Diminuisce in modo consistente la spesa per l'acquisto di beni e servizi che passa da € € 5.013.805,43 2022 a € 2.688.742,81 del 2024 (-46,37% in due anni). Tale riduzione si deve:

- ad una diversa modalità di rappresentazione della spesa per cui gli incarichi di progettazione e direzione lavori non sono più impegnati in parte corrente, ma lo sono direttamente sui capitoli in conto capitale e classificati come opere di ingegno;
- in conseguenza dei maggiori interventi di natura straordinaria programmati e impegnati sul patrimonio, è stata ridotta la spesa per manutenzione ordinaria di circa il 30%.

Nel rendiconto 2024, i trasferimenti correnti ammontano a € 300.000,00. Si tratta dell'importo messo a valere sul fondo sociale da utilizzarsi per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'ente, nonché per cambi di alloggi, con diritto prioritario per gli assegnatari che versano in condizioni di morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia. Con deliberazione del 29 novembre 2024, n. 231 è stato approvato da parte dell'Agenzia il regolamento attuativo di gestione e utilizzo del fondo. Tali risorse, dunque, serviranno per abbattere la cosiddetta morosità incolpevole. In termini meramente contabili tali importo andranno a coprire i residui attivi, migliorando la percentuale di riscossione.

Più che raddoppiano le altre spese correnti, passando da € 754.554,35 a € 1.813.509,74 di cui € 1.596.943,00 è IVA a credito da parte dell'erario. L'incremento, cioè è dovuto alla crescita dei pagamenti effettuati nel 2024. L'importo trova una contropartita tra le entrate extratributarie.

3 Le risultanze economico-economico patrimoniali

SITUAZIONE PATRIMONIALE

La Situazione Patrimoniale, riferita al 31.12.2024, riporta le voci classificate secondo i nuovi schemi armonizzati.

Le poste più significative sono quelle di seguito indicate.

3.1 L'attivo di stato patrimoniale

Immobilizzazioni immateriali

€ 24.391,50 relativi al valore dei software acquistati dall'Ente.

Immobilizzazioni immateriali

€ 1.333.328,58 inerenti alla movimentazione degli incrementi di attività finanziarie per il riconoscimento alla G.S degli introiti lg. 560/93 e al fondo rotativo per le progettazioni.

Immobilizzazioni materiali

La voce Altre immobilizzazioni materiali costituita da Terreni e Fabbricati espone a fine esercizio un saldo di € 273.730.964,38 ed è rappresentata al netto del fondo ammortamento.

La voce Immobilizzazioni in corso ed acconti è costituita dalle immobilizzazioni in corso di costruzione non ancora ultimate per € 6.518.590,55.

La voce Macchine per ufficio e hardware e la voce mobili e arredi registrano un saldo rispettivamente di € 50.964,69 e € 2.490,51 al netto dei fondi di ammortamento.

Crediti

Crediti verso amministrazioni pubbliche per € 33.052.940,30 riguardano i finanziamenti per lavori di costruzione e recupero concessi e non ancora riscossi.

I crediti verso clienti e utenti rilevano i crediti verso gli inquilini per canoni di locazione e cessione di immobili non ancora incassati alla chiusura dell'esercizio per un ammontare complessivo di € 7.793.472,74.

La voce è comprensiva anche dei crediti relativi alle rateizzazioni per fitti e accessori e per le cessioni rateali degli immobili:

- € 5.388.228,01 crediti per fitti e accessori rateizzati;
- € 1.332.945,24 crediti per rate cessione alloggi.

I crediti per rateizzazioni sono stati così movimentati:

crediti per fitti e accessori rateizzati al 2023	€ 5.267.068,84
rateizzati nel 2024	€ 687.058,81
rate addebitate/accertate nel 2024	<u>€ -565.899,64</u>
	€ 5.388.228,01

crediti cessione immobili rateizzati al 2023	€ 1.412.745,33
rateizzati nel 2023	€ 204.671,69
rate addebitate/accertate nel 2024	<u>€ -284.471,78</u>
	€ 1.332.945,24

I crediti verso l'Erario per € 564.837,74 sono riferiti alle seguenti voci arrotondate:

- Credito IRES € 337.215,00;
- Credito IRAP € 162.527,00;
- Credito per ritenute su interessi bancari € 65.096,00.

Altri crediti

L'importo di € 6.130.475,10 è residuale e accoglie i crediti non esposti negli altri punti.

Tra le più significative rilevano:

- Interessi attivi su depositi;
- Crediti vs assegnatari per acqua e vari;
- Altri servizi;
- Recupero 20% per ripiano passività finanziarie delle quote introiti lg. 560/93;
- Crediti per polizza assicurativa TFR.
- Crediti derivanti dalle partite di giro.

Disponibilità liquide

Il conto Istituto Tesoriere espone un saldo di € 16.904.803,19.

Il conto Banca d'Italia espone un saldo di € 17.132.524,28 così suddivisi:

- c/c 1832 € 9.034.784,73 a titolo di fondi disponibili destinati alla realizzazione di programmi edilizi (attività costruttiva e di recupero);
- c/c 1936 € 8.097.739,55 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 € 310.381,36 riporta il saldo delle disponibilità presso i c/c postali.

Ratei e Risconti attivi

Il valore di € 26.678.931,11 rileva, in massima parte, i risconti di costi relativi non reimputati e rinviati agli esercizi successivi.

3.2 Il passivo di stato patrimoniale

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto pari a € 41.135.150,29 è rappresentato dalle seguenti poste di bilancio:

Fondo di Dotazione	€	557.651,18
Risultato economico esercizi precedenti	€	-34.785.308,53
Riserve da capitale	€	73.714.253,53
Risultato economico esercizio 2024	€	1.648.554,11

Fondi rischi e oneri

Per un totale di € 3.747.003,70 sono relative:

- € 1.581.608,86 all'accantonamento per il trattamento di fine rapporto comprensivo dei premi maturati presso le Generali assicurazioni per € 638.925,81;
- € 2.018.562,08 all'accantonamento fondo imposte per i contenziosi IMU e TASI;
- € 146.832,76 all'accantonamento per il fondo contenzioso;

Debiti

Debiti di finanziamento pari a € 83.862,12 è riferito:

- € 11.000,00 sono riferiti alle anticipazioni dai fondi della legge 560/93 disponibili sul c/to 1933 della banca d'Italia;
- € 73.862,12 sono relativi agli interessi su accertamenti di imposte.

Il valore di € 53.406.634,54 riporta il totale dei debiti classificato secondo gli schemi della contabilità armonizzata.

I debiti verso Fornitori di € 34.655.682,04, sono composti principalmente da corrispettivi di appalto per interventi di risanamento e manutenzione straordinaria.

Il valore di € 309.531,10:

- € 300.000,00 debiti vs beneficiari del fondo sociale;
- € 9.531,10 debiti vs assegnatari per contributi lavori manutenzione.

I debiti tributari di € 3.439.982,56 sono riferiti:

Imposte sul reddito delle società (ex IRPEG)	65.095,74 €
Imposta Municipale Propria	1.436.837,73 €
Imposte, tasse e proventi assimilati a carico dell'ente n.a.c.	5.857,65 €
Ritenute erariali su redditi da lavoro dipendente per conto terzi	86.184,60 €
Debito per scissione IVA pagato contestualmente alla fattura	1.703.785,84 €
Erario c/IVA	142.221,00 €

La voce altri debiti di € 14.889.834,68 è residuale e riporta le poste non contemplate nelle altre voci:

- Debiti per compensi per la produttività e altre indennità per il personale € 226.073,56;
- Debiti verso creditori diversi per servizi finanziari 841.018,56 accoglie il debito per una causa in corso verso un precedente tesoriere;
- Debiti verso collaboratori per incarichi relativi alla progettazione € 1.253.041,27;
- Debiti per sanzioni € 534.024,38 relativi alle sentenze esecutive IMU e TASI;
- Altri debiti n.a.c. € 11.779.606,69 la cui voce più significativa è relativa alla disponibilità in banca d'Italia fondi lg. 560/93 € 8.097.736,55.

Ratei e Risconti passivi

Il valore di € 291.886.852,30 rappresenta i contributi in c/to capitale per il recupero e la costruzione degli immobili.

Verifica tra crediti e debiti dello stato patrimoniale e residui

Dal confronto tra il totale dei residui attivi e passivi e i crediti e i debiti riportati nello Stato Patrimoniale al 31.12.2024, si rileva che i residui risultano superiori ai crediti/debiti.

Le differenze sono di seguito riportate.

Verifica di Corrispondenza tra Crediti da Stato Patrimoniale con Residui Attivi da Conto del Bilancio

Crediti dello Stato Patrimoniale	(+)	€	47.541.725,88
FCDE	(+)	€	53.715.411,02
Disponibilità sul Conto BdI 1832	(+)	€	9.034.784,73
Disponibilità Conto corrente Postale 993717	(+)	€	42.704,53
Disponibilità Conto corrente Postale 23897721	(+)	€	267.676,83
Crediti per riduzione attività finanziaria non previsti dalla matrice ARCONET	(+)	€	1.102.999,88
Crediti vs Generali per polizza TFR	(-)	€	638.925,81
Credito v/Erario	(-)	€	564.837,74
Crediti non connessi ai residui	(-)	€	6.721.173,25

Residui Attivi	=	€	103.780.366,07
-----------------------	---	---	----------------

Scostamento tra Crediti da Stato Patrimoniale e Residui Attivi da Conto del Bilancio	=	€	-
---	---	---	---

- I crediti verso l'Erario rilevano i crediti scaturiti dalle dichiarazioni IRES – IRAP il cui accertamento non può essere effettuato nell'esercizio 2024 essendo le dichiarazioni elaborate l'anno successivo.

Sono rilevati anche i crediti per la ritenuta d'acconto inerenti agli interessi su depositi bancari:

- Credito IRES € 337.215,00;
- Credito IRAP € 162.527,00;
- Credito per ritenute su interessi bancari € 65.096,00.
- Per i residui relativi al Titolo 5 – Tipologia 400 – categoria 600 e 700, pari a € 1.102.999,88, l'ultimo documento disponibile - Arconet (<https://www.rgs.mef.gov.it>) Matrice di correlazione 2022 - non prevede rilevazioni economiche in fase di accertamento. Pertanto i residui non hanno corrispondenza con i crediti nello Stato Patrimoniale.
- I crediti non connessi ai residui, pari € 638.925,81, sono relativi alle prestazioni TFR maturate, giacenti presso le Generali Assicurazioni, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro al 01.01.2025.
- Crediti non connessi ai residui per crediti rateizzati
- Crediti non connessi ai residui:
 - € 5.388.228,01 crediti per fitti e accessori rateizzati;
 - € 1.332.945,24 crediti per rate cessione alloggi.

Verifica di Corrispondenza tra Debiti da Stato Patrimoniale con Residui Passivi da Conto del Bilancio

Debiti	(+)	€	53.406.634,54
Debito IRES compensato da credito per ritenute su interessi	(-)	€	65.095,74
Conto BdI 1936	(-)	€	8.097.736,55

Residui Passivi	=	€	45.243.799,25
------------------------	---	---	---------------

Scostamento tra Debiti da Stato Patrimoniale e Residui Passivi da Conto del Bilancio	=		-
---	---	--	---

- Non rileva lo scostamento relativo ai “Debiti di finanziamento” pari a € 83.862,12 in quanto sono presenti i relativi residui:
 - € 11.000,00 sono riferiti alle anticipazioni dai fondi della legge 560/93 disponibili sul c/to 1933 della banca d'Italia;
 - € 73.862,12 sono relativi agli interessi su accertamenti di imposte.

3.3 Il 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 2024 chiude con un utile di € 1.648.554,11. Di seguito, si esaminano le poste più rilevanti che l'hanno determinato.

COMPONENTI POSITIVI

Proventi derivanti dalla gestione dei beni € 10.674.393,69

Sono riferiti ai canoni relativi agli alloggi di proprietà a locazione e ai locali adibiti ad uso diverso.

Detto importo differisce dagli accertamenti per canoni di locazione pari a € 11.201.969,88 in quanto nei ricavi non rilevano gli accertamenti per le rate dei fitti dilazionati pari a € 530.936,19.

In ossequio ai principi contabili i residui relativi ai crediti rateizzati sono cancellati per essere accertati nell'esercizio in cui sono esigibili secondo il piano di dilazione.

La cancellazione del residuo per i crediti rateizzati non genera rettifiche dei ricavi in quanto il credito non si estingue. Pertanto, l'accertamento delle rate maturate non determina un nuovo ricavo.

Nei proventi, inoltre, sono rilevati € 3.360,00 inerenti ai canoni di locazione rateizzati di competenza dell'esercizio 2024 che saranno accertati nell'esercizio in cui saranno esigibili.

Quanto esposto può essere così riassunto:

- accertamenti 2024 € 11.201.969,88 –
- accertamenti rate € 530.936,19 +

- rateizzazione canoni di competenza 2024 $\frac{€ \quad 3.360,00}{€ \quad 10.674.393,69} =$

Si rileva che l'accertamento delle rate di € 534.421,20 è inferiore di € 21.095,21 rispetto al totale di € 565.899,64. Detta differenza è relativa agli accessori iscritti in altri capitoli. Inoltre, sono esclusi dal conto economico € 8.016,66, relative alle partite di giro per quote sindacati inquilini e depositi cauzionali, in quanto non generano ricavi.

Ricavi e proventi dalla prestazione di servizi €13.722,27
Inerente ai ricavi diversi come i diritti incassati.

Altri ricavi e proventi diversi € 1.090.967,61
Gli altri ricavi sono così suddivisi:

- Incassi per azioni di regresso rivalsa nei confronti di terzi € 388.818,26;
- Fondi incentivanti il personale € 7.241,62;
- Altri proventi relativi alle spese generali sui lavori € 694.907,73.

COMPONENTI NEGATIVI

Prestazioni di servizi € 3.671.979,34
La voce contiene essenzialmente i costi relativi alla manutenzione ordinaria degli immobili, al funzionamento degli uffici, al pagamento degli organi istituzionali e prestazioni professionali.

Trasferimenti Correnti € 300.000,00
Riguardano l'assegnazione di contributi a valere sul fondo sociale di cui all'articolo 3 della legge regionalen.10 del 7 aprile 2014.

Spese per il personale €
2.811.219,51

Voci stipendiali corrisposte al personale a tempo indeterminato	1.249.312,94
Altri compensi, esclusi i rimborsi per missione, corrisposti al personale a tempo indeterminato	672.472,09
Voci stipendiali corrisposte al personale a tempo determinato	208.621,32
Altri compensi, esclusi i rimborsi per missione, corrisposti al personale a tempo determinato	17.089,20
Straordinario per il personale a tempo indeterminato	278,69
Contributi obbligatori per il personale	469.766,72
Accantonamenti per indennità di fine rapporto - quota maturata nell'anno in corso	157.966,88
Contributi e altre spese per il benessere del personale	11.541,00

Buoni pasto	24.170,67
-------------	-----------

Oneri finanziari € 23.201,15

Riguardano essenzialmente gli interessi relativi al contenzioso tributario IMU.

Ammortamenti e accantonamenti € 4.984.195,26

- Quote di ammortamento immobili € 3.367.403,97;
- Quote ammortamento beni immateriali € 17.981,65;
- Svalutazione crediti € 1.598.809,64;
- Accantonamenti per rischi € 631.673,05.

Oneri diversi di gestione € 1.092.851,15

La voce è riferita alle imposte e tasse diverse dall'Irap e Ires. In particolare si rileva IMU e le sanzioni inerenti il relativo contenzioso per sentenze esecutive.

Imposta di registro e di bollo	€ 202.377,86
Imposta Municipale Propria	€ 641.617,20
Altre imposte e tasse	€ 32.289,35
Sanzioni	€ 144.654,78
Oneri da contenzioso	€ 71.911,96

Oneri e proventi straordinari

La sezione E) del conto economico vede prevalere i proventi per un importo di € 2.330.520,43

Proventi

La voce maggiormente significativa riguarda i proventi da trasferimenti in c/to capitale di competenza per € 3.345.475,43.

La voce Sopravvenienze attive e insussistenze del passivo pari a € 1.375.107,61 accoglie le variazioni relative agli storni da riaccertamento e le rettifiche per le scritture di assestamento. In particolare è riportato l'annullamento dell'insussistenza del passivo generato dalla cancellazione dei residui attivi per rateizzazione di fitti e accessori avvenute nell'esercizio 2024 pari a € 680.255,10.

L'eliminazione dei residui in questione non cancella il credito ma lo rimanda agli esercizi futuri secondo il piano di rateizzazione.

Inoltre è riportata la variazione del Fondo Rischi spese Legali € 493.298,01.

Si rilevano le plusvalenze patrimoniali da cessione immobili per € 705.633,67.

Alti proventi straordinari sono relativi in massima parte ai diritti di prelazione.

Oneri

La voce più significativa riguarda le Sopravvenienze passive e insussistenze dell'attivo pari a € 2.291.726,42 che accoglie le rettifiche per storni da riaccertamento.