



A.C.E.R.
Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

IL DIRETTORE GENERALE

Al Dirigente dell'Area Finanziaria
Dr Luigi Schiavo

Al Rag. Giovanni Bruno
Sede

Oggetto: direttive per la formazione del bilancio ACER 2020-2022 per l'incorporazione degli II.AA.CC.PP. campani.

Facendo seguito agli intervenuti incontri tematici tenutisi a partire dal mese di dicembre con la governante ACER/IACP e finalizzati alla predisposizione del bilancio ACER 2020-2022 per la incorporazione dei disciolti Istituti Autonomi Case Popolari, giusta DGR. N. 328 del 16.07.19, e con riferimento a quanto già, di volta in volta, comunicato per le vie brevi, si formalizzano le seguenti direttive, affinché se ne tenga conto nella predisposizione della definitiva proposta del progetto di bilancio in oggetto:

1. **SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA** : Le spese di manutenzione programmate come tali dai cinque dipartimenti sono state analizzate in seduta congiunta con il personale tecnico dell'Agenzia. Alla luce degli approfondimenti effettuati, e facendo espresso riferimento al DPR.380/01, tali spese vanno riprogrammate rispetto alle iniziali previsioni formulate dai dipartimenti, enucleando dalle stesse la quota che effettivamente è da considerarsi straordinaria, che va imputata alle spese in conto capitale, secondo l'allegato prospetto. Le spese di manutenzione ordinaria, poi, in un'ottica di economie di scala, sono state razionalizzate e conseguentemente ridotte come indicato nel richiamato prospetto degli acquisiti e forniture.
2. **ALTRE SPESE** : Alle altre spese pur rientranti nel richiamato prospetto vanno applicate le riduzioni esposte, anch'esse individuate a seguito di valutazioni volte ad assicurare un contenimento ed una razionalizzazione rispetto alle logiche perseguite fino all'anno 2019 dai cinque IIAACCP della Campania, anche a seguito di processi di accentramento che genereranno economie di scala e l'estensione delle migliori pratiche a tutte le attività svolte sul territorio regionale.

3. FONDI REGIONALI : Vanno previsti, così come da indicazioni del Dirigente Finanziario in indirizzo, tra gli stanziamenti in partita di giro anno 2020, i fondi regionali per complessivi euro cinque milioni (€. 5.000.000,00), già contemplati in apposito protocollo di intesa con la Regione Campania, destinati a garantire il pagamento dei canoni locativi dell'utenza erp abitativa anno 2020, il cui importo, per tale motivo, va portato a scomputo dell'ammontare del Fondo crediti di dubbia esigibilità di tale anno. Sarà cura dell'Agenzia campana richiedere alla Regione di incrementare nel triennio 2020-2022, lo stanziamento del contributo in questione, quale risorsa stabile per welfare.
4. FINANZIAMENTI REGIONALI MANUTENZIONI STRAORDINARIE : Vanno previsti, tra gli stanziamenti di entrata in conto capitale 2020, i fondi regionali per complessivi euro cinque milioni, già previsti in apposito protocollo di intesa con la Regione Campania, destinati alle manutenzioni straordinarie secondo quanto riportato dal Piano delle OO.PP. 2020-2022 predisposto con il supporto dell'ing. Vincenzo Paolo e già trasmessovi.
5. FINANZIAMENTI REGIONALI : Vanno previsti gli stanziamenti di entrata relativi ai finanziamenti regionali ed alle entrate configurate come agevolazioni fiscali per sismabonus ed ecobonus, sotto forma di sconto in fattura e/o cessione del credito, contemplati nel medesimo piano delle OO.PP. per ciascuna delle annualità 2020-2022, come espressamente contemplato nel protocollo di intesa Regione / ACER del 30.12.2019.
6. ENTRATE CORRENTI FINANZIAMENTI REGIONALI: Vanno previsti, tra le entrate correnti, i compensi da stazione appaltante a valere sui finanziamenti regionali per le stesse opere pubbliche e, tra le spese, i connessi oneri per incarichi tecnici esterni, come da citato piano triennale delle OO.PP..
7. FONDO CREDITI DUBBIA ESIGIBILITA' :Il Fondo crediti di dubbia esigibilità per le spese correnti e per quelle in conto capitale , viene determinato , in analogia alle Amm.ni che predispongono bilanci senza soluzione di continuità, sulla base degli importi calcolati dai cinque dipartimenti, ancorchè l'Agenzia ACER non si trovi in questa condizione e rappresenti una Amm.ne del tutto diversa dalle precedenti. Questa condizione di discontinuità, in uno con la mission dell'Agenzia permette, relativamente alle spese correnti di potersi prevedere una riduzione della somma di euro cinque milioni per ciascun anno del triennio 2020-2022 (questa riduzione, per l'anno 2020, si aggiunge a quella di cui al punto 3 precedente), motivata dal fatto che l'Amministrazione, fin da subito, deve porre in essere attività e politiche , previste nel nuovo Regolamento Regionale n. 11/2019 , di recupero dei crediti verso l'Utenza locativa , con possibile utilizzo di un idoneo Concessionario della riscossione e accompagnandole, ove necessario, da ferme richieste ai Comuni di effettuazione degli sgomberi. Tali misure, in uno con una riorganizzata attività ricognitiva patrimoniale immobiliare della struttura dell'ACER , potrà determinare, con ragionevole certezza, un notevole miglioramento delle percentuali di incasso dei crediti in questione.
8. FONDO PASSIVITA' POTENZIALI : Il Fondo passività potenziali di ciascuno degli anni 2020-2022 va ridotto, come da prospetto allegato, in quanto, per l'annualità 2020 le relative somme sono riferibili agli IIAACCPP in liquidazione, ancorché non inizialmente previste tra le passività di tali Enti, trattandosi di accertamenti IMU per gli anni pregressi che disconoscono la natura sociale degli alloggi erp, notificati fino a dicembre 2020 e passività da contenziosi civilistici dell'IACP di Benevento riferibili ad anni pregressi. Per le annualità successive, non essendovi certezza della titolarità e degli importi di riferimento, anche alla luce della delibera del CDA n. 11 del 28.10.19 , relativa alla identificazione ERP/ERS , con richiesta di presa d'atto alla Regione per le determinazioni conseguenti, non vengono previste altre somme, atteso che gli alloggi degli ex Istituti ereditati dall'ACER , verrebbero accertati come sociali, ai sensi del Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/4/2008. La presente indicazione viene formulata dallo scrivente

anche in qualità di Commissario liquidatore dei cinque IIAACPP della Campania , con riferimento ad una intesa istituzionale con l'ACER in fase di approvazione da parte del CDA ACER.

9. FONDO A FAVORE DELLA GESTIONE LIQUIDATORIA :La spesa per il contributo che l'ACER è tenuta a riconoscere alla Gestione liquidatoria dell'IACP di Benevento e pari a complessivi euro 32,5 milioni, va distribuita per le tre prime annualità nel Bilancio ACER 2020-2022, come segue: anno 2020 euro 2 milioni ; anno 2021 euro 4 milioni; anno 2022 euro 6 milioni. La presente indicazione viene formulata anche dallo scrivente in qualità di Commissario liquidatore dell'IACP di Benevento, sulla scorta di una valutazione preventiva che ,partendo dall'importo del patrimonio posto in vendita già disponibile, consente una equilibrata tempistica di liquidazione delle passività connesse alla Gestione liquidatoria della durata prevista di cinque anni, salvo proroghe.
10. ENTRATE CORRENTI DA CANONI LOCATIVI : Va previsto un incremento di entrate correnti per canoni locativi erp abitativi, per ciascuno degli anni 2021 e 2022, come segue: anno 2021 euro 11.700.000,00; anno 2022 euro 20.300.000,00; tale previsione è connessa all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Regionale n. 11/2019 , che accompagna la riforma dell'ERP in Campania e la stessa nascita dell'ACER , sia per il mutato meccanismo di determinazione dei canoni locativi abitativi erp, da cui ci si attende un ragionevole verosimile incremento del gettito in ragione del nuovo parametro ISEE cui riferirsi per il cosiddetto infasciamento, sia per la previsione di nuove articolazione dello stesso canone ripartito secondo criteri oggettivi (ubicazione e qualità dell'alloggio) e soggettivi (condizione reddituale) . Ciò oltre a tutte le altre possibili previsioni di maggiori incassi derivanti da ulteriori situazioni previste dal suindicato Regolamento Regionale , quali quelle sulla regolarizzazione, sull'ospitalità, sulla verifica dei beneficiari del RDC.
11. PIANO VENDITA ALLOGGI : Al netto delle attività previste dal Regolamento Regionale n. 11/2019 sui piani di vendita in essere presso i disciolti Istituti, nonché della possibilità di riarticolare gli stessi alla luce di una più generale programmazione dell'Agenzia, deve essere previsto un incremento di entrate da alienazione di immobili abitativi e non per l'anno 2022,in capo all'ACER , per euro 6.500.000,00. Tale incremento è ragionevolmente prevedibile, anche perché collocato al terzo anno del Bilancio, in modo da dare agli Uffici tutto il tempo necessario per programmare e predisporre le attività necessarie.

Napoli, 22/1/2020

Arch. Alberto Romeo Gentile



Manutenzione ACER	Anni			
		2020	2021	2022
Totale della manutenzione ACER, capitolo 330 del bilancio di Previsione, così come prevista dai dipartimenti		12.922.202,58	12.922.202,58	12.922.202,58
Quota manutenzione ordinaria		3.876.660,77	3.876.660,77	3.876.660,77
Riduzione da operare nel Bilancio 2020 - 2022		-850.000,00	-1.340.000,00	-1.340.000,00
Quota manutenzione ordinaria da riportare in Bilancio al capitolo 330		3.026.660,77	2.536.660,77	2.536.660,77
Quota manutenzione straordinaria da riportare in Bilancio al capitolo 783		9.045.541,81	9.045.541,81	9.045.541,81

ACER - Previsioni di Spesa iniziali					Nuove Previsioni di Spesa			Variazioni di spesa apportate dal Direttore Generale		
Cap. DM	Descrizione	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
15	Compensi all'organismo indipendente di valutazione (OIV)	58.000,00	58.000,00	58.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	-28.000,00	-28.000,00	-28.000,00
742	TRASFERIMENTO ALL'IACP DI BENEVENTO IN C/RIPIANO DEFICIT	6.500.000,00	6.500.000,00	6.500.000,00	2.000.000,00	4.000.000,00	6.000.000,00	-4.500.000,00	-2.500.000,00	-500.000,00
180	SPESE AUTOVETTURA DI SERVIZIO	50.981,67	50.981,67	50.981,67	40.000,00	40.000,00	40.000,00	-10.981,67	-10.981,67	-10.981,67
220	Spese diverse generali	243.700,00	243.700,00	243.700,00	162.000,00	162.000,00	162.000,00	-81.700,00	-81.700,00	-81.700,00
230	Commissioni ed oneri servizi bancari e postali	358.802,50	358.802,50	358.802,50	250.000,00	250.000,00	250.000,00	-108.802,50	-108.802,50	-108.802,50
640	Altri interessi passivi	148.000,00	148.000,00	148.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	-138.000,00	-138.000,00	-138.000,00
300	ONERI ACCATASTAMENTO IMMOBILI E CONSULENZE TECNICHE	818.240,00	728.240,00	728.240,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	-318.240,00	-228.240,00	-228.240,00
780	SPESE MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ALLOGGI IN CONDOMINIO	2.490.249,24	2.490.249,24	2.490.249,24	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	-990.249,24	-990.249,24	-990.249,24
160	Sistema informativo contabile e stipendiale	461.762,39	449.632,39	411.682,39	200.000,00	200.000,00	200.000,00	-261.762,39	-249.632,39	-211.682,39
782	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE SEDI	378.000,00	69.400,00	69.400,00	250.000,00	69.400,00	69.400,00	-128.000,00	0,00	0,00
45	INDENNITA' DI POSIZIONE E RISULTATO DIRIGENTI	1.039.990,00	1.039.990,00	1.039.990,00	850.000,00	1.039.990,00	1.039.990,00	-189.990,00	0,00	0,00
83	DIRITTI LEGALI AL DIRIGENTE PER SENTENZE FAVOREVOLI CON COMPENSAZIONE DELLE SPESE	25.000,00	25.000,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
84	DIRITTI LEGALI AL DIRIGENTE PER SENTENZE FAVOREVOLI CON ONERI A CARICO DEL SOCCOMBENTE	10.000,00	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
85	Diritti legali al personale dipendente per sentenze favorevoli con oneri a carico del soccombente	55.000,00	55.000,00	55.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
86	Diritti legali al personale dipendente, per sentenze favorevoli con compensazione delle spese	100.000,00	100.000,00	100.000,00	125.000,00	125.000,00	125.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
260	Spese Legali	1.406.500,00	1.394.300,00	1.344.300,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	-406.500,00	-394.300,00	-344.300,00
Totale		14.144.225,80	13.721.295,80	13.633.345,80	6.982.000,00	8.991.390,00	10.991.390,00	-7.162.225,80	-4.729.905,80	-2.641.955,80

ACER

Accantonamento complessivo al Fondo Passività Potenziali	2020				2021				2022			
	Accertamenti IMU ricevuti	Contenziosi vari	Totale	Accertamenti IMU previsti	Contenziosi vari	Totale	Accertamenti IMU previsti	Contenziosi vari	Accertamenti IMU previsti	Contenziosi vari	Totale	Totale
Avellino	1.465.000,00	0,00	1.465.000,00	1.465.000,00	0,00	1.465.000,00	1.465.000,00	0,00	1.465.000,00	0,00	1.465.000,00	1.465.000,00
Benevento	114.851,95	567.442,42	682.294,37	114.851,95	567.442,42	682.294,37	114.851,95	567.442,42	114.851,95	567.442,42	682.294,37	682.294,37
Caserta	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00	0,00	1.400.000,00	1.400.000,00
Napoli	5.521.000,00	0,00	5.521.000,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	0,00	5.000.000,00	5.000.000,00
Salerno	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Totale	9.500.851,95	567.442,42	10.068.294,37	8.979.851,95	567.442,42	9.547.294,37	8.979.851,95	567.442,42	8.979.851,95	567.442,42	9.547.294,37	9.547.294,37
Riduzioni disposte	-9.500.851,95	-567.442,42	-10.068.294,37	-7.979.851,95	-567.442,42	-8.547.294,37	-6.979.851,95	-567.442,42	-6.979.851,95	-567.442,42	-7.547.294,37	-7.547.294,37
Totale FPP riportato nel Bilancio di Previsione 2020 - 2022	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	0,00	1.000.000,00	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00

Motivazione delle riduzioni:
Gli importi indicati nelle colonne "Contenziosi vari" degli anni 2020-2022 vengono associati alla gestione liquidatoria dell'IACP di appartenenza.
Gli importi indicati nella colonna "accertamenti IMU ricevuti" riportati nell'annualità 2020 sono associati alle gestioni liquidatorie degli I.I.AA.CC.PP. di competenza
Gli importi indicati nella colonna "accertamenti IMU previsti" riportati nelle annualità 2021 e 2022 sono eliminati in conseguenza dell'accertamento della qualifica di alloggi sociali per tutti gli alloggi ERP detenuti dall'ACER e, in precedenza, dagli I.I.AA.CC.PP. Campani come da delibera del C.d.A n. 7/12 del 10/12/2019 che la Regione Campania è in procinto di recepire e fare propria. Viene mantenuto un ridotto importo, a tale titolo, per ciascuno degli anni 2021-2022.