



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

IL DIRETTORE GENERALE

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZI 2020-2021-2022

Nota integrativa al Bilancio ACER 2020/2022

Quadro normativo di riferimento

La Regione Campania, con L.R. nr. 1/2016, ha avviato un profondo processo di riforma del sistema di governo dell'edilizia residenziale pubblica, con la finalità di provvedere al suo riordino istituzionale e organizzativo in base ai principi di contenimento della spesa pubblica, efficienza e semplificazione amministrativa, nonché con la finalità di assicurare la promozione sociale del diritto alla casa e la corretta gestione del patrimonio immobiliare residenziale pubblico.

Con la L.R. nr. 1/2016 nasce l'Agenzia Regionale ACER (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale), che è l'ente strumentale di Regione Campania, al quale è affidato il compito di assicurare tale intervento pubblico sul territorio regionale nel settore dell'edilizia residenziale. In ragione di tale provvedimento di legge regionale, la Giunta Regionale è prontamente intervenuta, con apposito Regolamento n. 4/2016 e successive mm.ii., a disciplinare il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo e a riordinare gli Istituti Autonomi Case Popolari (II.AA.CC.PP.) delle province campane, incidendo direttamente sul loro numero, ordinamento, organizzazione e qualificazione giuridica.

Con la D.G.R. Campania nr. 226 del 18/05/2016 è stato, infatti, approvato il regolamento recante il "Riordino degli II.AA.CC.PP. e l'Istituzione dell'Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (ACER) in attuazione dell'art. 3, comma 4 lett. A) della legge regionale del 18 gennaio 2016 nr. 1 e Statuto Acer".

L'Acer, al quale è affidato il compito di assicurare l'intervento pubblico sul territorio regionale, si connota quale ente pubblico non economico ed ente strumentale della Regione, per espressa disposizione statutaria e per espressa qualificazione ai sensi dell'art. 11 ter del D.Lgs 118/2011.

Il legislatore regionale, nell'ambito del processo di riforma del settore avviato con L.R. nr. 1/2016, è intervenuto ,successivamente , con L.R. 8 agosto 2018, n. 28 "Misure per l'attuazione degli obiettivi fissati dal DEFR 2018-2020 – Collegato alla legge di stabilità regionale per l'anno 2018", commi 9 e 10 dell'art. 1 ,prevedendo , parallelamente all'avvio del processo di costituzione dell'ACER mediante la predetta fusione per incorporazione degli IACP con la loro connessa

estinzione, la possibilità di definire il ricorso alla liquidazione dei singoli Istituti, con il conseguente vantaggio di salvaguardare l'integrità del bilancio di apertura dell'Agenzia ed operando una netta distinzione tra la gestione della neonata ACER, secondo principi di efficienza nella programmazione in adesione ai principi del D.Lgs 118/2011 e l'attività di natura liquidatoria dei singoli Istituti campani.

In data 15/02/2019 la G.R. Campania ha approvato il Regolamento Regionale n. 3/2019 di modifica del regolamento regionale 28 giugno 2016, n. 4 (Riordino degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e istituzione dell'Agenzia campana per l'edilizia residenziale - ACER in attuazione dell'articolo 3, comma 4, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2016, n. 1) , sulla base di un Piano Industriale proposto dal Commissario Straordinario ACER del gennaio 2019.

Successivamente, prima con Delibera di Giunta Regionale n. 269 del 21/06/2019 è stata disposta la nomina del Consiglio di Amministrazione dell'ACER (Agenzia Campana Edilizia Residenziale) e sono state attribuite al sottoscritto le funzioni di Direttore Generale, nelle more della nomina ai sensi dell'art. 11 dello Statuto dell'ACER, nonché quelle di Commissario Liquidatore dei cinque II.AA.CC.PP. e poi, con Delibera di Giunta Regionale Campania n. 328 del 16/07/2019, ad oggetto "Art. 7 bis regolamento regionale 4/2016 e s.m.i. - scioglimento e messa in liquidazione II.AA.CC.PP." è stato definito, tra l'altro, il percorso di avvio delle attività di incorporazione dei cinque II.AA.CC.PP. nell'ACER, al netto di un periodo transitorio , cessato al 31.12.2019.

In data 28.11.2019 con Regolamento n. 11/2019 , pubblicato sul BURC n. 64, la Regione ha approvato la " Nuova disciplina per l'assegnazione,per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia Residenziale pubblica" , mutando di fatto lo scenario storico che aveva informato le politiche dei disciolti II.AA.CC.PP. e promuovendo di fatto nuovi interventi ed attività in capo all'Agenzia Campana ACER , finalizzati al riassetto dell'intero comparto dell' ERS/ERP.

In data 11.02.2020 infine la Regione Campania con propria DGR. N. 74/2020, ha integrato il Regolamento Regionale n. 4/2016 e ss.mm.ii. , relativamente alla partizione del deficit pregresso da porre in capo agli II.AA.CC.PP. in liquidazione , prima dell'entrata in esercizio dell'ACER con il proprio Bilancio 2020-2022.

Analisi strategica delle condizioni di contesto ed obiettivi

Le analisi strategiche poste a base del primo bilancio 2020/2022 dell'ACER incorporante gli II.AA.CC.PP. sono state articolate partendo dalle definizioni, finalità e funzioni attribuite all'Agenzia, quale Ente costituito ex-novo, ai sensi della suindicata normativa regionale, con espresso riferimento allo Statuto della neonata ACER.

Ai sensi del richiamato Statuto vigente :

- 1.L'ACER è ente pubblico non economico della Regione Campania, dotato di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, gestionale, patrimoniale e contabile nel rispetto dello Statuto, delle norme e dei regolamenti vigenti.
2. L'ACER è sottoposto alla vigilanza della Regione Campania.
3. L'Agenzia informa la propria attività a criteri di efficacia, efficienza ed economicità ed ha l'obbligo del pareggio del bilancio, da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi.
4. L'ACER attua il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile, l'acquisto del patrimonio edilizio esistente e il contrasto del consumo di suolo derivante dalla dispersione degli insediamenti nel territorio rurale.



5. Le attività dell'ACER sono dirette, nel rispetto delle competenze degli Enti locali:
- a) a rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali mediante l'incremento e la rigenerazione del patrimonio pubblico di alloggi; b) ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione permanente o a termine, a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, anche mediante il concorso dei soggetti privati, privilegiando i promotori di interventi di riqualificazione;
 - c) a favorire gli interventi di manutenzione, di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, per renderlo adeguato ai requisiti di risparmio energetico, di sicurezza sismica e accessibilità stabiliti dalle norme vigenti in materia, in base alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale.

L'Agenzia, nel rispetto degli indirizzi programmatici della Giunta Regionale provvede alle seguenti funzioni :

- a) alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica mediante il recupero, l'acquisto o la nuova costruzione di immobili, destinati alla locazione permanente a favore delle fasce sociali più deboli;
- b) alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica proprio dell'Agenzia o di altri Enti pubblici;
- c) alla eventuale alienazione del patrimonio di proprietà, nel rispetto della normativa vigente e dei programmi di vendita adottati dalla Giunta regionale;
- d) alla realizzazione, acquisto o recupero, con risorse proprie, di unità immobiliari ad uso residenziale destinate prevalentemente alla locazione a canone concordato, allo scopo di soddisfare le esigenze abitative manifestate da particolari categorie sociali, nonché di unità immobiliari ad uso non residenziale;
- e) alla redazione di progetti ed alla realizzazione di interventi edilizi, opere di urbanizzazione ed infrastrutture affidati all'ACER dalla Regione, dagli enti locali e da altri soggetti pubblici e privati;
- f) alla erogazione in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale di servizi di assistenza e consulenza tecnica ed amministrativa, anche in regime convenzionale, agli enti locali e agli altri enti pubblici, per lo svolgimento dell'attività e per la gestione dei servizi di loro competenza, assumendone eventualmente anche la diretta realizzazione e gestione;
- g) alla stipula di convenzioni con i comuni e gli altri enti pubblici per la prestazione di servizi e lo svolgimento dei compiti connessi alla gestione degli alloggi;
- h) alla partecipazione, quale soggetto promotore o attuatore, alle iniziative riguardanti i programmi di riqualificazione urbana, comunque denominati;
- i) alla esecuzione di interventi sperimentali e programmi di contenuto innovativo con particolare riguardo alle tecniche costruttive, al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile nonché alla gestione degli immobili;
- l) alla predisposizione di piani per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico;
- m) all'espletamento dei compiti e delle funzioni affidati dalla Regione, ivi comprese le attività finalizzate a promuovere e ad incentivare la locazione di immobili di proprietà privata;
- n) all'attuazione di misure regionali di politica abitativa di contrasto a situazioni di disagio socio economico per morosità incolpevole;
- o) alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare della Regione destinato o destinabile alla residenza con apposito atto della Giunta regionale;
- p) alla partecipazione a fondi immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi sociali ed alla riqualificazione urbana;
- q) alla promozione di programmi di interventi, volti alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, afferente l'edilizia residenziale pubblica (edifici ed aree) anche mediante programmi integrati di riqualificazione con il concorso di risorse pubbliche e private, di intesa con i comuni interessati.



L'ACER espleta le attività previste dal regolamento e dallo Statuto con i fondi derivanti dai:

- a) canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale e dai canoni di immobili in proprietà o affidati in gestione;
- b) canoni e introiti provenienti dalla gestione di immobili pubblici;
- c) compensi per la gestione di immobili pubblici;
- d) compensi per spese tecniche e generali corrisposti dalla Regione o da altri enti o privati per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o altri interventi costruttivi;
- e) finanziamenti pubblici;
- f) proventi derivanti dall'eventuale alienazione del patrimonio immobiliare secondo la normativa nazionale e regionale;
- g) ulteriori proventi derivanti dalle attività svolte dall'Agenzia secondo quanto previsto dal regolamento e dallo Statuto;
- h) entrate straordinarie derivanti da lasciti e donazioni;
- i) entrate derivanti dai programmi di valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Criteri generali seguiti

Per quanto in epigrafe rappresentato, i criteri generali seguiti per la formazione del primo esercizio finanziario ACER 2020/2022 di incorporazione , tenendo conto delle condizioni di contesto, quali la messa in liquidazione degli ex II.AA.CC.PP., derivante da un consolidato deficit pregresso, sono state informate :

- a) ad una riduzione della spesa storica , comunque sostenibile alla luce delle precipue finalità sociali e di scopo dell'Agenzia campana, per una prevedibile attività di efficientamento delle strutture burocratiche ed operative incorporate dagli Istituti, nonché per una fisiologica economia di scala ;
- b) ad una sostenibile previsione di diversificate e maggiori entrate ai sensi e per gli effetti di normative regionali approvate nel 2019 e che prevedono ricadute differenziate nel triennio 2020/2022 , riferibili a procedimenti e procedure definite nel Regolamento Regionale n. 11/2019 , avente ad oggetto “ Nuova disciplina per l’assegnazione,per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia Residenziale pubblica”.

Tali considerazioni sono state elaborate sulla scorta di differenziate analisi , basate su entrambi i criteri sopraindicati :

- Analisi, valutazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ;
- Analisi fiscale e tributaria;
- Analisi e valutazione del modello organizzativo e delle risorse umane dell' Agenzia ;
- Analisi e valutazione delle passività anche per l'applicazione della normativa sull'armonizzazione di cui al D.Lgs 118/2011 e s.m.i. (FCDE e Fondo Passività Potenziali);
- Circolarità dei debiti e crediti nei confronti della Regione Campania;
- Individuazione strategie finalizzate all'implementazione delle risorse ;

con riguardo al Piano Industriale di sviluppo per il raggiungimento delle finalità dell'Agenzia stabilite dalla Regione Campania e che ha supportato la definitiva articolazione della riforma regionale.



Tali criteri generali hanno determinato le conseguenti direttive per la formazione del bilancio ACER 2020/2022, al fine di permetterne l'adozione nel rispetto dei principi del D.Lgs 118/201.

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 recentemente determinato dalla Regione Campania con propria DGR. n.74 dell' 11.02.2020 e , 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. 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. In ogni caso, pur essendoci - in conseguenza al deciso cambio di passo nelle attività di recupero dei crediti dall'Utenza in corso di programmazione - fondate motivazioni, che inducono a ritenere concreto un miglioramento delle percentuali di riscossione delle entrate soggette al Fondo crediti di dubbia esigibilità, non verrà operata alcuna riduzione del relativo ammontare per il triennio 2020-2022 già in sede di predisposizione del Bilancio di tale periodo, riservandosi, invece, di adeguare tale Fondo all'esito dell'andamento delle riscossioni dell'anno 2020, in sede di assestamento del relativo Bilancio.
8. FONDO PASSIVITA' POTENZIALI : Restano confermate ed assolutamente rafforzate le indicazioni relative agli oneri da prevedere per l'alimentazione di tale fondo per il triennio 2020-2022. Le relative somme, infatti, sulla scorta della delibera di Giunta della Regione Campania n. 74 dell'11/2/2020, riferendosi a contenziosi degli IIAACCPP campani in essere al 31/12/2019 ovvero a potenziali contenziosi relativi a fattispecie maturate a tale data, sempre in ambito degli stessi Istituti, sono da ascrivere interamente alla competenza delle Gestioni liquidatorie di questi ultimi. Per gli anni 2021 e 2022 l'ACER iscriverà nel proprio fondo in questione, rispettivamente, l'importo di 1 milione e due milioni di euro, per prudente appostamento di risorse con cui fronteggiare eventuali passività di propria competenza.
9. FONDO A FAVORE DELLA GESTIONE LIQUIDATORIA : In conseguenza di quanto previsto dalla citata delibera di Giunta della Regione Campania n. 74 dell'11/2/2020, viene azzerata la spesa per il contributo dell'ACER a beneficio della Gestione liquidatoria dell'IACP di Benevento e pari a complessivi euro 32,5 milioni, in quanto detto onere è stato posto a carico delle Gestioni Liquidatorie degli IIAACCPP campani.
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 17.500.000,00; anno 2022 euro 20.500.000,00, corrispondenti, rispettivamente, ad circa euro 10.000.000,00 ed 11.000.000,00, al netto delle relative imposte dirette (17%) e del relativo FCDE (24%).
- 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.
- L'entità precisa del gettito relativo ai canoni in questione verrà appurato a settembre 2020, dopo l'acquisizione delle ISEE dell'Utenza e la relativa elaborazione. A quell'epoca, in sede di salvaguardia degli equilibri di bilancio, sulla scorta del raffronto tra le previsioni di bilancio e

MF

l'entità del gettito previsto per tali canoni, si dovranno adottare le necessarie misure per garantire tali equilibri, anche sulla scorta di quanto stabilirà il decisore regionale, cui verranno rappresentati gli esiti di tale raffronto. All'uopo, infatti, considerato che il fabbisogno finanziario cui fa fronte l'atteso incremento di canoni (al netto di imposte e FCDE) è di circa 10,4 milioni di euro per l'anno 2021 e di circa 11 milioni di euro per l'anno 2022, tale fabbisogno potrebbe anche essere prevalentemente coperto da un provvedimento regionale volto ad estendere agli anni 2021 e 2022 lo stanziamento di un fondo per la morosità incolpevole per l'inquilinato degli alloggi erp - sociali dell'ACER, nella misura, già prevista per l'anno 2020, di una somma annua di euro 5 milioni.

In ogni caso, fino all'adozione delle evocate misure in sede di salvaguardia degli equilibri, in sede di PEG/budget degli anni 2020-2022, le autorizzazioni di spesa per gli anni 2021 e 2022, attraverso opportune misure, saranno contingentate per realizzare un risparmio, rispetto alle previsioni di bilancio, pari proprio al fabbisogno finanziario di circa euro 10,4 milioni per l'anno 2021 e di circa euro 11 milioni per l'anno 2022.

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, 13/02/2020

Arch. Alberto Romeo Gentile

