



A.C.E.R.

Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale

PARERE REGOLARITA' CONTABILE SULLA PROPOSTA DI BILANCIO ACER 2020-2022

Il bilancio dell'ACER anni 2020-2022 realizza l'incorporazione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari campani, al netto di ciò che, secondo quanto definito dalla Regione Campania, resta confinato in tali Istituti per la relativa gestione liquidatoria.

La formazione di tale bilancio è stata alimentata dalle previsioni formulate dagli stessi IIAACCPP, principalmente sulla scorta dei Bilanci da essi presentati nell'anno 2019, con gli accorgimenti necessari per adattare la programmazione di tale anno, adottata ancora secondo modelli e regole non armonizzati, alle esigenze del bilancio armonizzato di cui al d.lgs. 118/2011 e s.m.i., nonché per omogeneizzare, laddove è stato possibile, impostazioni non uniformi tra i cinque Istituti.

Comunque, le previsioni provenienti dagli Istituti rappresentano, proprio perché consolidate nel tempo e sperimentate alla luce dell'esperienza, una valida base per ritenere che le stesse siano congrue e sufficientemente affidabili sotto il profilo della veridicità e della congruenza.

Ma quelle previsioni conducevano a squilibri, soprattutto di parte corrente. Come era corretto fare, il Direttore Generale ha prioritariamente agito sul lato della spesa, con cospicui tagli, che hanno ridotto ma non eliminato tali squilibri.

Raccomandazioni: con riferimento alle riduzioni di spesa, occorrerà:

- che i dirigenti cui verranno affidati i budgets di spesa gestiscano facendo molta attenzione a collocare la spesa derivante dai contratti già in corso e da quelli a farsi nei limiti degli stessi budget ad essi assegnati;
- che siano razionalizzati gli acquisti, sfruttando, ove possibile, le economie di scala;
- che gli stessi dirigenti segnalino prontamente una eventuale insufficienza della spesa rispetto ad irrinunciabili occorrenze, al fine di permettere la tempestiva adozione di correttivi.

Poiché la spesa, all'esito di tali tagli, risultava già a livelli tali oltre i quali si rischia la non operatività, emergeva palesemente che il difficile conseguimento degli equilibri finanziari dipendeva da un irrisolto problema di insufficienza di entrate, soprattutto correnti.

I fattori che maggiormente incidono sull'equilibrio di parte corrente e che, anzi, possono essere identificate come le principali componenti dello squilibrio finanziario di parte corrente, sono quelli connessi alla gestione locativa degli immobili:

- La forte morosità degli inquilini, che, attraverso il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità, pesa per circa 14,5 milioni di euro annui sul Bilancio; in tale contesto, la Regione Campania ha stanziato per l'ACER una misura efficace ma, purtroppo, limitata: si tratta del contributo di 5 milioni di euro, per il solo anno 2020, a garanzia del pagamento dei canoni locativi dell'utenza erp abitativa dello stesso anno, il cui importo, per tale motivo, va portato a scomputo dell'ammontare del Fondo crediti di dubbia esigibilità di tale anno.
- La fiscalità sugli immobili; mentre sulle imposte dirette, data la configurazione giuridica dell'ACER, allo stato non è possibile incidere, occorre evidenziare il concreto rischio di un'applicazione dell'IMU e della TASI, da parte dei Comuni, totalmente antitetica rispetto a quanto fatto dagli IIAACCPP campani in questi anni e a quanto si appresta a fare l'ACER (con il disconoscimento della qualificazione di alloggi sociali che, invece, gli IIAACCPP e l'ACER, invece, assumono per gli alloggi erp di loro proprietà); tale rischio, attraverso il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità, si traduce in un onere sul Bilancio di circa 10 milioni di

euro annui (quantificati sulla scorta degli accertamenti notificati agli IIAACCP nel 2019).

Tali oneri sono ricorrenti negli anni e non trovano assolutamente compensazione con le entrate da canoni locativi né, allo stato attuale, in alcuna altra stabile entrata corrente.

Il Direttore Generale, per conseguire l'equilibrio finanziario per la proposta di Bilancio 2020-2022, dopo il taglio delle spese correnti, nella sua direttiva prot. 2620 del 23/1/2020, ha delineato alcune misure tendenti a raggiungere lo scopo. Tali misure, poi, all'esito anche di approfondimenti tematici tenutisi nelle ultime due settimane, con lo scrivente Responsabile finanziario incaricato, con il Collegio dei revisori, con i Consiglieri di Amministrazione, con gli Uffici dell'Ente, con le competenti Strutture regionali e, infine, di quanto stabilito dalla Giunta della Regione Campania con la delibera n. 74 dell'11/2/2020, sono state integrate/rettificate secondo quanto riportato nella sua nota prot. 7185 del 13/2/2020, per risolvere alcune criticità sollevate a proposito di alcune di esse.

Il presente parere tiene conto di tali integrazioni/rettifiche e, pertanto, in esso non vengono riportate le criticità, pure sollevate in precedenza ma che si sono ritenute del tutto superate in esito alle nuove misure stabilite dal Direttore Generale.

Nell'ambito delle misure definitivamente proposte, occorre porre, comunque, l'attenzione su quanto segue:

1. Stralcio, per ciascuno degli anni 2020-2022, delle passività potenziali connesse ai contenziosi in essere e potenziali relativi a fattispecie maturate al 31/12/2019 relative agli IIAACCP campani e stralcio, per gli stessi anni, degli oneri per ripiano del deficit dell'IACP di Benevento in liquidazione:

Le relative somme sono stralciate perché, sulla scorta della delibera di Giunta della Regione Campania n. 74, esse sono di pertinenza delle Gestioni liquidatorie degli IIAACCP campani. Tuttavia l'estraneità dell'ACER rispetto a tali passività ed oneri non è definitiva perché dipende dalla capacità delle stesse Gestioni Liquidatorie di farvi effettivamente fronte vendendo tempestivamente gli immobili in dotazione ed i nuovi immobili che la Regione gli trasferirà dall'ACER.

Raccomandazioni: è necessario che tali Gestioni definiscano e trasmettano, all'ACER il piano operativo delle vendite degli immobili coerente con i propri bilanci nei quali siano previsti i tempestivi smaltimenti delle passività ad Esse accollate. Inoltre, in ambito ACER, occorrerà che, in correlazione alla vendita degli immobili delle Gestioni, siano cessati i servizi e le forniture di relativa pertinenza, in modo anche da compensare la perdita dei canoni di locazione (ove esistenti) di tali immobili. In sede di salvaguardia degli equilibri, entro il 30/9/2020, il Consiglio di Amministrazione, in esito alle attività qui raccomandate, dovrà verificare la tenuta delle misure in esame alla prova dei fatti gestionali.

2. Incremento di entrate correnti per canoni locativi erp abitativi, per ciascuno degli anni 2021 (per 17,5 milioni di euro) e 2022 (per 20,5 milioni di euro), connesso:

- al nuovo parametro ISEE;
- al nuovo parametro oggettivo di determinazione dei canoni;
- alle operazioni di regolarizzazione dell'Utenza;
- alle quote incrementali connesse all'ospitalità negli alloggi;
- alle verifiche relative ai beneficiari del reddito di cittadinanza.

Tali incrementi corrispondono, rispettivamente, a circa euro 10,4 e ad 11 milioni di euro, al netto delle relative imposte dirette (17%) e del relativo FCDE (24%) e proprio questi sono gli importi del fabbisogno finanziario, rispettivamente per l'anno 2021 e 2022, cui tali misure fanno fronte.

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 da parte degli Uffici.

Il congelamento delle spese anno 2021 e 2022 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, mette al riparo dall'evenienza che i previsti incrementi di canoni in questione non si realizzino interamente ma tale congelamento non potrà essere protratto oltre il mese di settembre 2020, pena la menomata operatività dell'ACER negli anni 2021 e 2022.

Raccomandazioni: E' opportuno che il congelamento della spesa corrente sia attuato con forme che consentano di effettuare affidamenti, per beni e servizi, non menomati da un orizzonte temporale troppo breve o tecnicamente non gestibile, magari ricorrendo a clausole che consentano di recedere dai contratti o di revisione di questi ultimi.

In sede di salvaguardia degli equilibri, entro il 30/9/2020, il Consiglio di Amministrazione, in esito alle verifiche sulle previsioni degli incrementi dei canoni in questione, ove tali previsioni non siano completamente coperte dal gettito previsto dalle elaborazioni degli Uffici, dovrà urgentemente richiedere l'intervento regionale, la cui eventualità è opportuno, comunque, preannunciare fin da subito, già in sede di approvazione del Bilancio 2020-2022.

In conclusione, si può valutare positivamente, nel suo complesso, il documento tecnico-contabile in cui è rappresentato il progetto di Bilancio ACER per il triennio 2020-2022 ma a condizione che, poi, le raccomandazioni esposte in precedenza siano effettivamente rispettate. Pertanto, ci si riserva di rivalutare il giudizio su tale Bilancio in sede di salvaguardia degli equilibri, a settembre 2020.

Napoli, 13/2/2020.

***Il Responsabile finanziario incaricato
dr Luigi Schiavo***