

A.C.E.R
AGENZIA CAMPANA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE



Bilancio Consuntivo 2020

Relazione Tecnica

Il Bilancio di Previsione per il triennio 2020 – 2022, redatto secondo i principi contabili fissati dal D.Lgs. 118/2011, è stato approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 14/18 del 21/02/2020. Il relativo assestamento è stato approvato con la Delibera n. 24/44 del 30/11/2020.

Il primo gennaio del 2020 si è perfezionata l'incorporazione degli II.AA.CC.PP. campani e si è provveduto ad integrare le gestioni contabili degli Istituti in quella dell'ACER.

Nel corso del 2020 è, inoltre, proseguita, per conto della Regione Campania, l'erogazione ai Comuni che ne hanno fatto richiesta delle quote destinate agli inquilini morosi, in attuazione di quanto previsto dalla delibera della Giunta Regionale della Campania n. 628 del 15/11/2016 "Approvazione Linee Guida per l'accesso al Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli ai sensi dell'art. 6 c. 5 della Legge n. 124 del 28/10/2014", nonché al trasferimento delle quote stanziare dalla Regione Campania per i cosiddetti Bando Fitti e Bando COVID 19.

L'esercizio finanziario 2020 chiude con un risultato di amministrazione pari ad € 168.566.863,11 come evidenziato dall'Allegato 10/A che si riepiloga brevemente di seguito:

		GETIONE		
		RESIDUO	COMPETENZA	TOTALE
Fondo di cassa al 1° gennaio 2020				71.502.789,36
Riscossioni	(+)	6.751.357,94	113.167.378,74	119.918.736,68
Pagamenti	(-)	29.649.724,98	86.036.989,53	115.686.714,51
Saldo di cassa al 31 dicembre 2020	(=)			75.734.811,53
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre		(-)		0,00
Fondo di cassa al 31 dicembre 2020	(=)			75.734.811,53
Residui attivi		(+)	222.838.948,55	88.376.913,09
				0
Residui passivi	(-)	120.108.491,03	77.801.672,97	197.910.164,00
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti	(-)			0,00
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale	(-)			20.473.646,06
Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2020	(=)			168.566.863,11

Tale avanzo di amministrazione, per euro 164.227.146,76, è vincolato alla copertura integrale del Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità.

La parte residua di tale avanzo, pari ad euro 4.339.716,35, è opportuno che non venga destinato immediatamente, nelle more della verifica dell'andamento della morosità locativa relativa alle entrate di competenza dell'anno 2021. In tale anno, infatti, si è programmata una consistente azione di recupero dei crediti, con conseguente riduzione anche della morosità su tali entrate di competenza dell'anno 2021. Prudentemente l'avanzo 2020 resta a copertura

degli eventuali scostamenti tra quanto programmato in tale anno e quanto effettivamente si verificherà con il relativo consuntivo.

Determinazione della Cassa

In relazione alla cassa iniziale, si precisa che l'importo indicato nell'Allegato A alla voce "Fondo di cassa al 1° gennaio 2020" tiene conto dei conferimenti di liquidità avvenuti nel corso di tale anno da parte dello IACP di Napoli e di Salerno. Ciò rappresenta un fattore di discontinuità rispetto al fondo cassa al 31/12/2019.

L'importo del fondo cassa arricchito da tali apporti, pari ad euro 71.502.789,36, è dimostrato con il seguente prospetto riepilogativo della Cassa finale ACER indicata nel consuntivo 2019 e dei singoli versamenti eseguiti nel 2020 da parte degli IACP di Napoli e Salerno in c\liquidità:

ACER - Prospetto dei versamenti ricevuti in c\liquidità nel 2020

Data versamento	Importo versato	Totale versamenti
13/03/2020	18.000.000,00	
16/12/2020	829.018,49	
16/12/2020	6.808.971,27	
	Totale versato da IACP Napoli	25.637.989,76

Data versamento	Importo versato	Totale versamenti
24/09/2020	14.000.000,00	
16/12/2020	1.978.418,77	
16/12/2020	363,08	
16/12/2020	1.700,62	
16/12/2020	3.065,14	
16/12/2020	58.427,18	
16/12/2020	5.355.670,87	
16/12/2020	2.075.534,77	
16/12/2020	4.634.113,61	
	Totale versato da IACP Salerno	28.107.294,04

Totale versamenti a favore dell'ACER	53.745.283,80
---	----------------------

Cassa finale ACER 2019 17.757.505,56

Totale Cassa iniziale 2020 71.502.789,36

Il totale della cassa al 31/12/2020, pari ad euro 75.734.811,53, viene così distinto tra Cassa vincolata e Cassa libera, sulla scorta delle allegate apposite comunicazioni:

Cassa vincolata:		Importi
Per Fondi Regionali Bando Fitti e Covid 19 (attività di tesoreria per conto della Regione Campania)		14.158.304,24
Per debiti verso Cooperative e Stato (Dip. Napoli)		987.837,80
Finanziamento Regione Campania per intervento in Soccavo (Dip. Napoli)		5.000.000,00
Finanziamenti Regionali Dip. Napoli		2.800.000,00
Finanziamenti Regionali Dip. Caserta		995.691,06
Finanziamenti Regionali Dip. Salerno		3.051.562,39
Finanziamenti Regionali Dip. Benevento		2.195.912,76
Vincoli pignorati		292.410,10
Mutui Dip. Benevento		385.600,00
Totale Vincoli		29.867.318,35
Cassa Libera		45.867.493,18
Totale Cassa al 31/12/2020		75.734.811,53

Di seguito si analizzano tutte le voci che compongono il Bilancio Consuntivo 2020.

ENTRATE

Titolo 02 – Trasferimenti correnti

Nel corso del 2020 non si è manifestato alcun evento riconducibile a tale classificazione.

Titolo 03 – Entrate extratributarie

Nel titolo 3 è riportata tutta l'attività di riscossione tipica della gestione locativa. Trovano, infatti, accoglimento in questo titolo tutte le entrate derivanti dai canoni di locazione e dai cosiddetti servizi a rimborso.

Oltre alle entrate di cui al punto precedente, che rappresentano il grosso del titolo 3, vi sono anche i capitoli relativi agli oneri riflessi, ai rimborsi ricevuti dal Ministero per la retribuzione corrisposta al personale ex Fime, nonché i capitoli destinati alla sistemazione contabile in entrata dei compensi spettanti al personale tecnico ed alla sistemazione contabile delle entrate da sterilizzazione ed inversione contabile IVA (REVERSE CHARGE & SPLIT PAYMENT).

Titolo 04 – Entrate in c\capitale

Nel titolo 4 delle entrate trovano accoglimento, principalmente, i Contributi agli investimenti da amministrazioni pubbliche, le alienazioni di beni immobili (alloggi, locali, suoli, etc.), la gestione degli incassi delle vendite di alloggi dello Stato e Cooperative (che trovano contropartita nei rispettivi capitoli di spesa) nonché dei rimborsi da parte dell'utenza delle spese sostenute dall'Ente per la manutenzione straordinaria.

Titolo 09 – Entrate derivanti da servizi per conto terzi

In questa tipologia trovano accoglimento le ritenute fiscali e contributive operate a carico del personale dipendente, degli organi di amministrazione e revisione dei conti e dei professionisti esterni.

La voce di maggior rilievo è rappresentata dalla gestione di tesoreria dei fondi che l'ACER, per conto e su indicazioni della Regione Campania, ha rimesso ai Comuni campani aventi diritto le somme ad essi spettanti per l'aiuto dei locatari incorsi in una condizione di morosità per cause non imputabili alla loro diretta volontà e, a seguito della pandemia, dei fondi per l'emergenza Covid 19.

Tali voci trovano contropartita in Uscita nella Missione 99, Programma 9.

USCITE

Missione 01

Programma 1: Servizi istituzionali, generali e di gestione

In tali voci di uscita sono state inserite le spese relative ai compensi corrisposti al Collegio dei Revisori ed ai componenti del Consiglio di Amministrazione.

Programma 3: Gestione economica, finanziaria, programmazione e provveditorato.

All'interno del suddetto programma trovano accoglimento le spese relative ai compensi per il servizio di Cassa, al pagamento di Imposte e tasse, al versamento dell'IVA.

Trovano, inoltre, accoglimento le voci di spesa degli acquisti di beni per la gestione ordinaria dell'Ente (Cancelleria e stampati, spese diverse generali, spese postali, spese gestione autovetture di servizio, etc.) nonché le spese relative ai servizi all'utenza a rimborso (Servizio elettrico, idrico, ascensori).

Programma 8: Statistica e sistemi informativi:

In tale voce sono state inserite le spese sostenute per il Software per la gestione della contabilità e documentale (protocollo informatico) nonché per i servizi di assistenza, manutenzione e formazione relativi all'utilizzo di tali software.

Partite di giro

Programma 1: Servizi per conto terzi e partite di giro:

In questo programma, che ha contropartita di pari importo in Entrata, trovano accoglimento i versamenti da eseguire all'Erario per le ritenute fiscali a carico dei professionisti e per la gestione contabile dell'IVA in regime di split payment nonché i trasferimenti, per conto della Regione Campania, a favore dei Comuni, a valere sui fondi per la morosità incolpevole, sui fondi per il sostegno alle abitazione e sui fondi per la morosità causata dal covid dell'utenza ERP, come già visto al Titolo 09 nella sezione delle entrate.

GESTIONE DEI RESIDUI

Come accennato in precedenza, il primo gennaio 2020 è avvenuta l'effettiva, parziale, incorporazione degli II.AA.CC.PP. campani nell'ACER.

In sede di Bilancio di previsione 2020 sono stati recepiti i residui presunti all' 01/01/2020 provenienti dalle singole contabilità di tali Istituti.

La definitiva determinazione dei residui iniziali 2020 è avvenuta con l'assestamento del Bilancio di Previsione, approvato con delibera del CdA n. 24/44 del 30/11/2020.

Di seguito si riporta una breve analisi dei residui presenti nel consuntivo 2020

Residui attivi:

Titolo 3 – Entrate extratributarie

Nel titolo 3 delle entrate è riportata tutta l'attività di riscossione tipica della gestione locativa. I residui indicati si riferiscono, pertanto, alle entrate derivanti dai canoni di locazione, dagli interessi di mora e di dilazione e dai servizi a rimborso accertati negli anni precedenti e non incassati.

Tali residui sono neutralizzati per intero dal Fondo Crediti di dubbia esigibilità, come si vedrà più avanti.

Oltre alle entrate di cui al punto precedente, che rappresentano il grosso del titolo 3, altri residui, di entità minore, sono relativi a voci (come, ad esempio, i rimborsi ricevuti dal Ministero per la retribuzione corrisposta al personale ex Fime) la cui reversalizzazione avviene nell'anno successivo.

Titolo 4 – Entrate in c\capitale

Tipologia 200: Contributi agli investimenti

I residui presenti in tale tipologia sono relativi agli accertamenti per quote di finanziamento messe a disposizione prevalentemente dalla Regione Campania con appositi decreti cui fanno, da contropartita, gli analoghi impegni per lavori da eseguire presenti nella sezione c\capitale delle spese.

Tra i residui attivi è presente anche l'importo di euro 7.800.000,00 stanziato dalla Regione Campania (DGR n. 525 del 25/11/2020 per € 2.800.000,00 e DGR n. 686 del 30/12/2019 per € 5.000.000,00) per la manutenzione straordinaria / eliminazione di barriere architettoniche.

Tipologia 400: Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali

I residui si riferiscono a rate di vendita accertate ma non ancora incassate. L'importo elevato di taluni residui è da attribuire al parziale prelievo delle somme incassate dai c/c postali volturati dagli IIAACPP campani all'ACER. Tali prelievi sono stati effettuati o sono in corso di effettuazione nel corso del 2020. Tale circostanza non ha influenzato la determinazione del FCDE di parte capitale perché si è tenuto conto della presenza delle somme su tali c/c postali ancorché non prelevata.

Residui passivi:**Titolo 1 – Spese correnti**

Come per i residui attivi, alla data dell'01/01/2020 sono stati trasferiti in ACER i residui presenti nella contabilità dei cinque II.AA.CC.PP. campani (al netto delle cifre associate alla gestione liquidatoria degli stessi). Tra le spese correnti trovano accoglimento i residui associati a quella che è la gestione ordinaria tipica dell'Ente. Alcuni dei residui presenti al 31/12/2020 sono riferiti a partite regolarizzate nel corso del 2021 (ad esempio i compensi maturati a favore di professionisti e organi istituzionali riferentesi agli ultimi mesi del 2020 e pagati nei primi mesi dell'anno 2021).

Titolo 2 – Spese in c/capitale

I residui presenti nel titolo in esame si riferiscono, per la gran parte, ad impegni registrati in contabilità a fronte di decreti di finanziamento concessi prevalentemente dalla Regione Campania, come evidenziato nel paragrafo dedicato al Titolo 4 delle entrate - Tipologia 200: Contributi agli investimenti.

Missione 99 – Programma 1 – Titolo 7 – Servizi per conto terzi e partite di giro

I residui indicati in tale missione sono relativi alla gestione del Fondo per il sostegno alle abitazione e dei Fondi erogati dalla Regione Campania per l'emergenza COVID nel corso del 2020, e rappresentano le quote ancora da accreditare, dietro indicazione della Regione, ai Comuni che ne faranno richiesta.

Le altre voci rappresentano le ritenute d'acconto operate nei confronti di terzi (professionisti, organi istituzionali), versate nei primi mesi del 2021, e la quota di IVA per split-payment.

GESTIONE del Fondo Pluriennale Vincolato

Il fondo pluriennale vincolato è un saldo finanziario originato da risorse accertate in anni precedenti ma destinate a finanziare obbligazioni passive che diventeranno esigibili solo in esercizi successivi a quello in cui era sorto l'originario finanziamento. Nella fattispecie, il Fondo Pluriennale Vincolato di parte capitale deriva dai fondi della Legge 560 che l'IACP di Salerno ha accantonato per il reinvestimento e che, alla data del 31/12/2020, ammontano ad € 20.473.646,06.

Tale Fondo, come evidenziato nell'allegato 10 del D.Lgs. 118/11 è così ripartito:

Missione 1 – Programma 06: € 12.660.895,34

Missione 8 – Programma 02: € 7.812.750,72

GESTIONE del Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità

Nel corso del 2020 l'emergenza sanitaria che ha colpito anche il nostro paese ha avuto un effetto negativo sull'utenza relativamente al pagamento dei canoni di locazione e dei relativi servizi.

L'accennato non esaustivo prelievo dai c/c postali accesi alle entrate dell'utenza non ha influenzato il calcolo del fondo in questione perché tali entrate sono state comunque considerate nel relativo calcolo.

Il prospetto che viene allegato alla relazione ha lo scopo di conciliare i residui finali 2020 relativi ai capitoli assoggettati al calcolo del FCDE con gli incassi riferiti all'anno 2019 e 2020 non ancora prelevati dai c/c postali e, di conseguenza, non registrati nel 2020 in contabilità.

A questi va aggiunto il contributo di 9 milioni di euro messo a disposizione della Regione Campania a parziale copertura della morosità locativa ERP.

Sulla base di tali risultante è stato prudentemente calcolato un FCDE pari all'intero ammontare dei residui afferenti i capitoli di entrata coinvolti nel relativo calcolo, per un importo pari ad euro 164.227.146,76.

Contabilità economico – patrimoniale

Al primo di gennaio dell’anno 2020 sono stati acquisiti allo Stato Patrimoniale dell’ACER i saldi al 31/12/2019 dei conti patrimoniali dei singoli II.AA.CC.PP., per la parte che doveva essere trasferita ad ACER nell’ambito del progetto di incorporazione.

Sono rimasti esclusi da tale trasferimento i saldi patrimoniali relativi alla gestione degli II.AA.CC.PP. in liquidazione.

La rendicontazione economico – patrimoniale dell’anno 2020 è avvenuta utilizzando la modulistica contabile armonizzata (D.Lgs. 118/2011 e ssmmii).

Per il conto economico, in relazione alle esigenze di maggiore analiticità richieste dalla normativa fiscale, si è prodotta anche l’elaborazione del conto economico civilistico riclassificato.

Il Bilancio consuntivo 2020 consta della seguente documentazione allegata alla presente relazione:

PROSPETTI:

rendiconto entrate
riepilogo entrate per titoli
rendiconto spese
riepilogo missioni
riepilogo spese per titoli
quadro generale riassuntivo
quadro degli equilibri
conto economico
stato patrimoniale - attivo
stato patrimoniale - passivo

ALLEGATI:

[all A) risultato di amministrazione
[all B) fondo pluriennale vincolato
[all C) fondo crediti dubbia esigibilità
[all D) bilancio per titoli, tipologie, categorie
[all E) bilancio per missioni, programmi e macroaggregati
[all F) accertamenti pluriennali
[all G) impegni pluriennali]
[all H) costi per missione]

PEG Entrate e spese

Conto economico civilistico riclassificato

Napoli,

Il Responsabile Economico Finanziario
Dott. Luigi Schiavo