

# ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI

## COMPENSORIO DI ACIREALE

Bilancio preventivo dell'esercizio 2023/2025

\* \* \*

### PIANO PROGRAMMA

====ooOoo====

Con l'entrata in vigore delle nuove norme sull'armonizzazione, il presente Piano Programma sostituisce la relazione Previsionale e programmatica al bilancio di previsione, e descrive le linee strategiche che l'Ente deve intraprendere o sviluppare nell'arco del triennio 2023/2025.

Considerato che questo Istituto non riceve contributi e trasferimenti a carico del Bilancio della Regione ex art. 17 co. 2 e 2 bis L.r. n. 8/2000 e s.m.i., si specifica che le linee strategiche dell'Ente vengono individuate basandosi esclusivamente sulle entrate derivanti dall'attività gestionale.

In coerenza con l'attività sinora espletata dall'Ente, vengono esposti gli obiettivi, sinteticamente così riepilogati:

Rilancio dell'attività costruttiva ed utilizzo delle nuove tecnologie sul miglioramento energetico degli edifici da realizzare o nell'ambito delle ristrutturazioni e manutenzioni;

Rilancio del recupero edilizio del patrimonio;

Recupero morosità;

Promozione massima trasparenza ed integrità dell'attività amministrativa

Allo stato, per quanto mi è stato possibile rilevare dagli atti, le attività in essere si possono così riepilogare:

### **ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA**

Avuto riguardo all'attività amministrativa, l'Ente ha fra i suoi obiettivi quello di migliorare l'efficienza dei servizi, cercando di motivare e responsabilizzare i propri dipendenti, attraverso la valutazione delle professionalità e delle esperienze acquisite e la creazione di input formativi, che consentano l'evoluzione delle competenze e l'adeguamento alle novità normative.

L'Ente ha una situazione contabile stabile, e la spesa viene rapportata alla disponibilità economica.

Il sistema di contabilità vigente per gli IACP è disciplinato dal D. L.vo n. 118/2011, che prevede forme e procedure di programmazione e controllo, che consentono di governare la spesa secondo logiche di tipo aziendale, investendo i dirigenti degli uffici di una maggiore autonomia e di un ruolo di tipo manageriale. Il principio della separazione dei ruoli tra politica e gestione ha portato, inevitabilmente, all'adozione di nuovi modelli organizzativi e di nuovi modelli contabili. Si è assistito, dunque, allo sviluppo di un cambiamento culturale, portando tutti coloro che operano nella struttura ad avere una maggiore attenzione ai risultati da raggiungere ed alla qualità dei servizi erogati.

Con la promozione della massima trasparenza ed integrità dell'attività amministrativa, l'Ente si prefigge di raggiungere l'obiettivo, correlato al rispetto dei principi di legalità, già perseguito

con l'applicazione dei principi contenuti nel Piano Triennale Anticorruzione, che diventa sempre più attuale in considerazione degli obblighi imposti dalla normativa nazionale. L'Ente ha previsto di effettuare dei corsi di formazione riservati al personale dipendente, aventi ad oggetto la legge 9 gennaio 2019, n. 3, in materia di contrasto ai reati contro la Pubblica Amministrazione. L'Ente ha programmato di continuare l'attività di dematerializzazione degli atti e documenti contabili, amministrativi e tecnici.

Dalla complessa attività di recupero dei crediti derivanti dalle morosità degli inquilini, ci si prefigge di recuperare risorse economiche che diano linfa all'azione amministrativa dell'Ente.

Con legge regionale n. 8/2018 è stata reintrodotta la possibilità di sanare le occupazioni abusive degli alloggi popolari di cui venga accertata l'occupazione alla data ultima del 31 dicembre 2017. Purtroppo, il fenomeno delle occupazioni abusive continua ad affliggere gli Enti proprietari degli alloggi di edilizia economica e popolare, e questo Istituto continuerà ad affrontare tale triste fenomeno con l'attivazione delle procedure per l'estromissione forzosa degli occupanti abusivi dagli alloggi, e della connessa attività giudiziaria con l'inoltro delle querele alla Procura della Repubblica.

L'Istituto si prefigge, altresì, di continuare nell'attività di dismissione del patrimonio abitativo, nonché nell'attività di verifica dello stato di vetustà degli immobili, per l'adozione di tutti quei provvedimenti che possano salvaguardare l'incolumità pubblica e privata.

## **ATTIVITÀ COSTRUTTIVA.**

A seguito del Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 134 del 12 giugno 2000 questo Istituto ha avuto ampliato il comprensorio di competenza a 26 comuni della provincia di Catania.

Negli anni 2002 e 2003 sono stati trasferiti a titolo gratuito a questo Istituto, da parte del Demanio dello Stato circa 700 alloggi, insistenti nell'ambito comprensoriale di competenza nel corso dell'anno 2012, è iniziato il trasferimento da parte dell'ACP di Catania del patrimonio immobiliare di alloggi ERP, insistente nei Comuni ricompresi nell'ambito territoriale di competenza di quest'Ente.

La riforma dell'articolo V della Costituzione che ha delegato alle Regioni la competenza in materia di programmazione dell'attività di Edilizia Residenziale Pubblica, la mancanza di una legge di programmazione pluriennale per l'E.R.P. e della relative risorse economiche e le attuali modalità di accesso, nella Regione Siciliana, ai limitati finanziamenti pubblici, ha annullato le possibilità per gli Istituti di poter contare su risorse certe.

Infatti, le modalità di accesso ai finanziamenti pubblici nella Regione Siciliana richiede la disponibilità di un parco progetti e come tale di una attività di progettazione che ha necessità di disporre, all'interno dell'Istituto, di figure professionali con specifiche competenze.

L'Ente, al fine di aumentare le entrate da canoni ed ampliare il proprio patrimonio, si propone, per l'anno in corso di valorizzare delle aree in cui è titolare del diritto di superficie, ed ha, inoltre, strutturato la programmazione triennale delle opere pubbliche da realizzare nel triennio 2023/2025 che prevede:

### **Nuove Costruzioni**

- Completamento 60 alloggi popolari in Giarre- Via Trieste- Contrada Junco  
Importo finanziamento complessivo previsto p 7.944.000,00;

-Realizzazione di n. 50 nuovi alloggi, un locale multifunzionale (di mq. 220) spazi a verde e per la pratica dello sport, Via Sacerdote Privitera, Acireale, di cui al Programma "SMART City delle Aciò (P.N.R.R. ó missione m5c2 ó investimento 2.3 ó Programma Innovativo Nazionale per la Qualità.

Importo finanziamento complessivo p 3.357.000,00

### **Manutenzioni agli alloggi:**

Recupero e/o manutenzione straordinaria per eliminazione pericoli in immobili di ERP Sovvenzionata in alloggi popolari di proprietà dell'Istituto, da finanziarsi con fondi regionali ex Gescal, anche in condomini misti

- Lavori di manutenzione straordinaria nel plesso popolare di n.40 alloggi, siti nel COMUNE DI PIEDIMONTE ETNEO - Via G. Puglisi, n. 15- Codice PT007, importo complessivo previsto € 1.284.000,00;
- Lavori di manutenzione straordinaria per l'eliminazione del pericolo nei balconi, grondaie e torrioni scale del plesso popolare comprendente n. 48 alloggi popolari in Acireale, Via Sac. Privitera, n. 7 ó Frazione Aci Platani; importo complessivo previsto € 1.800.000,00
- Lavori di manutenzione straordinaria per l'eliminazione del pericolo nei balconi, grondaie e torrioni scale del plesso popolare comprendente n. 50 alloggi popolari in Acireale, Via Ambrosoli e Largo Borsellino importo complessivo previsto € 1.900.000,00
- Lavori di manutenzione straordinaria per l'eliminazione del pericolo nei balconi, grondaie e torrioni scale del plesso popolare comprendente n. 18 alloggi popolari Via Lucio Lupo Riposto  
Importo complessivo previsto € 500.000,00

**EX OCDPC N° 566/18** ó Alloggi di E.R.P. siti in Zafferana Etnea, Via Imbriani, 83/85 ó Lavori per il ripristino dell'agibilità e funzionalità degli alloggi danneggiati dall'evento sismico del 26/12/218

Recupero e/o manutenzione straordinaria per eliminazione pericoli in immobili di ERP Sovvenzionata in alloggi popolari di proprietà dell'Istituto, da finanziarsi con fondi derivanti dal Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ó Programma di Riquilibratura dell'Edilizia Residenziale Pubblica ó Sicuro, Verde e Sociale:

- intervento di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e miglioramento sismico negli alloggi popolari siti in Via Vincenzo Bellini, fraz. Fleri - Zafferana Etnea (CT) per € 5.643.000,00;
- intervento di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e miglioramento sismico negli alloggi popolari siti in Via Degli Oleandri - Zafferana Etnea (CT) per € 5.643.000,00;
- intervento di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e miglioramento sismico negli alloggi popolari siti in Via Francesco Crispi - Sant'Alfio (CT) per € 1.500.000,00;
- intervento di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e miglioramento sismico negli alloggi popolari siti in Via Gorizia - Giarre (CT) per € 5.881.000,00;
- intervento di manutenzione straordinaria alla copertura a tetto e efficientamento energetico negli alloggi popolari siti in Via Alessandro Volta, 67 - Valverde (CT) per € 858.000,00.

### **Attività di progettazione**

La proprietà degli alloggi popolari ha come conseguenza la responsabilità dell'Ente alla partecipazione delle spese di manutenzione straordinaria da effettuarsi nei singoli alloggi e pro quota nelle parti comuni degli edifici. Tale spesa, per l'anno 2023 è stata preventivata per l'importo di € 41.584,70, coperti con fondi di bilancio. Molte volte, inoltre l'Istituto è chiamato

a corrispondere agli amministratori dei condomini, delle quote a titolo di gestione ordinaria, che non vengono corrisposte dai singoli locatari. Il recupero di tali somme avviene ordinariamente insieme ai canoni locativi.

Spese quote condominiali per manutenzione ordinaria da finanziarsi con fondi dello IACP: Importo previsto p 55.000,00.

Per maggiori dettagli si rinvia al Programma triennale 2023-2025 ed all'elenco annuale 2023 dei lavori.

Le previsioni delle entrate, e delle spese, risultano legate all'attività istituzionale di gestione del patrimonio dell'Ente, nonché agli interventi costruttivi e di recupero di alloggi previsti per il 2023.

L'attività così individuata risulta essere la fonte unica delle entrate di diritto dell'Istituto, iscritta al Titolo III° "Entrate extra tributarie", non essendo previste per gli IACP entrate di natura tributaria e da trasferimenti correnti.

In sintesi le entrate e le uscite finanziarie previste per l'anno 2023 sono le seguenti:

	Entrate	Uscite	Eccedenze
Avanzo di amministrazione utilizzato	1.647.903,07		1.647.903,07
Fondo pluriennale vincolato	138.894,60		138.894,60
Disavanzo di amministrazione			0
Entrate e spese correnti	1.838.724,71	1.778.140,01	60.584,70
DI CUI Fondo rischi crediti diffic. esigibili		670.213,17	
Entrate e spese in c/capitale	20.593.238,42	22.260.620,79	-1.667.382,37
DI CUI Fondo TFR personale dipendente		37.937,02	
Fondo accantonamento avanzo di amministrazione non utilizzato			0
Incremento decremento attività finanziarie		180.000,00	-180.000,00
Accensione e rimborso di prestiti	0	0	0
Contabilità speciali	0,00	0,00	0
Entrate per partite di giro	2.612.859,00	2.612.859,00	0
Totali	26.831.619,80	26.831.619,80	0

Si ritiene opportuno per maggiore chiarezza, distinguere fra le spese correnti il fondo per crediti difficilmente esigibili pari a p 670.213,17.

Analogamente si ritiene opportuno distinguere fra le spese in conto capitale il fondo relativo all'accantonamento del TFR per p 37.937,02.

L'avanzo di amministrazione presunto al 31/12/2022 e il suo utilizzo sono evidenziati nel sottoelencato prospetto:

<b>1) Determinazione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2022:</b>			
9010	(+)	<b>Risultato di amministrazione iniziale dell'esercizio 2022</b>	<b>13.940.999,20</b>
9020	(+)	<b>Fondo pluriennale vincolato iniziale dell'esercizio 2022</b>	<b>598.003,43</b>
9030	(+)	Entrate già accertate nell'esercizio 2022	6.140.077,88

9040	(-)	Uscite già impegnate nell'esercizio 2022	5.196.927,86
9051	-	Riduzione dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2022	0,00
9052	+	Incremento dei residui attivi già verificatesi nell'esercizio 2022	0,00
9061	+	Riduzione dei residui passivi già verificatesi nell'esercizio 2022	0,00
9070	=	<b>Risultato di amministrazione dell'esercizio 2022 alla data di redazione del bilancio di previsione dell'anno 2023</b>	<b>15.482.152,65</b>
9080	+	Entrate che prevedo di accertare per il restante periodo dell'esercizio 2022	€ 0,00
9090	-	Spese che prevedo di impegnare per il restante periodo dell'esercizio 2022	€ 0,00
9101	-	Riduzione dei residui attivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2022	€ 0,00
9102	+	Incremento dei residui attivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2022	€ 0,00
9111	+	Riduzione dei residui passivi, presunte per il restante periodo dell'esercizio 2022	€ 0,00
9120	-	Fondo pluriennale vincolato <sup>(2)</sup>	€ 138.894,60
9130	=	A) Risultato di amministrazione presunto al 31/12/2022	<b>15.343.258,05</b>
<b>2) Composizione del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2022:</b>			
Parte accantonata (3)			
9141		Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2022 <sup>(4)</sup>	€ 13.238.402,23
9142		Accantonamento residui perenti al 31/12/2022 (solo per le regioni) <sup>(5)</sup>	€ 0,00
9143		Fondo anticipazioni liquidità <sup>(5)</sup>	€ 0,00
9144		Fondo perdite società partecipate <sup>(5)</sup>	€ 0,00
9145		Fondo Contenzioso <sup>(5)</sup>	€ 0,00
9146		Altri accantonamenti <sup>(5)</sup>	239.136,38
<b>B) Totale parte accantonata</b>			<b>€ 13.477.538,61</b>
<b>Parte vincolata</b>			
9151		Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	€ 0,00
9152		Vincoli derivanti da trasferimenti	€ 1.647.903,07
9153		Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	€ 0,00
9154		Vincoli formalmente attribuiti dall'ente	€ 0,00
9155		Altri vincoli	€ 0,00
<b>C) Totale parte vincolata</b>			<b>€ 1.647.903,07</b>
<b>Parte destinata agli investimenti</b>			
9160		<b>D) Totale destinata agli investimenti</b>	€ 0,00
9170		<b>E) Totale parte disponibile (E = A-B-C-D)</b>	€ 217.816,37
9171		<b>F) di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto (6)</b>	€ 0,00
(Se il valore è negativo, l'importo è iscritto tra le spese del bilancio di previsione come disavanzo da ripianare) <sup>(7)</sup>			

<b>3) Utilizzo quote vincolate del risultato di amministrazione presunto al 31/12/2022 <sup>(5)</sup>:</b>		
	<b>Utilizzo quota vincolata</b>	
9181	Utilizzo vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili	€ 0,00
9182	Utilizzo vincoli derivanti da trasferimenti	€ 1.647.903,07
9183	Utilizzo vincoli derivanti dalla contrazione di mutui	€ 0,00
9184	Utilizzo vincoli formalmente attribuiti dall'ente	€ 0,00
9185	Utilizzo altri vincoli	€ 0,00
	<b>Totale utilizzo avanzo di amministrazione presunto</b>	<b>€ 1.647.903,07</b>

### **ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE E CONTABILITÀ SPECIALI**

Il dettaglio delle entrate (titolo IV) e delle spese in c/capitale, (titolo II) fornisce l'immagine operativa dell'Istituto e il mutamento delle attività e passività patrimoniali :

#### **Tra le entrate figurano**

Finanziamenti edilizia agevolata fondi ex gescal per interventi di nuove costruzioni	Piano triennale opere pubbliche	p 5.581.000,00
Finanziamenti edilizia agevolata fondi ex gescal per interventi di risanamento e ristrutturazione	Piano triennale opere pubbliche	p 887.769,54
Fondo complementare al piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Programma di riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica sicuro, verde e sociale	Piano triennale opere pubbliche	p 13.930.468,88
Estensione piattaforma SPID-CIE		p 14.000,00
Diritto di prelazione su successione all propr. ass/ri	Previsione di bilancio	p 30.000,00
Vendita alloggi e locali L.560/93	Previsione di bilancio	p 150.000,00
	F.P.V. parte entrata applicato alla spesa in conto capitale	p 138.894,60
	<b>totale</b>	<b>p 20.732.133,02</b>

Di contro, tra le spese in c/capitale della Missione 08. Programma 0802 Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare, vengono previste le spese pari:

piano triennale opere pubbliche	entrate a destinazione vincolata	p 22.186.036,09
Investimenti software/hardware	Estensione piattaforma SPID-CIE	p 14.000,00
manutenzioni straordinarie	fondi propri di bilancio	p 41.584,70
acquisto mobili arredi ed attrezzature	fondi propri di bilancio	p 10.000,00
	<b>totale</b>	<b>p 22.251.620,79</b>

*Il Commissario Straordinario  
(Dott. Fausto Piazza)*