



**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI MESSINA**

BILANCIO PREVENTIVO 2014

Relazione previsionale e programmatica

LE ATTIVITÀ DELL'ISTITUTO

La presente relazione evidenzia l'attività tipica dei diversi settori dell'IACP, Ente pubblico non economico che sovrintende alla costruzione e gestione di alloggi popolari nei 108 comuni che marcano il territorio provinciale, durante l'esercizio 2014.

I dati finanziari sono stati indicati prudenzialmente, sulla scorta delle comunicazioni dei diversi settori e delle obbligazioni già vincolanti per l'Istituto stesso.

Il bilancio preventivo è stato redatto secondo corretti principi contabili e nel rispetto del regolamento di Contabilità adottato ai sensi del "Regolamento concernente l'amministrazione e la contabilità degli enti pubblici di cui all'art. 18, c. 4, della legge regionale 22 dicembre 2005, n. 19", come approvato nel Testo coordinato del Decreto del Presidente della Repubblica 27 febbraio 2003, n. 97 con le modifiche apportate dal Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 729 del 29 maggio 2006, applicabile ai sensi della L.R. n. 2/2007 a far data dal 01/01/2009, nonché secondo le linee guida indicate nella circolare dell'Assessorato Economia e finanza n. 5 del 26.03.2014.

Le attività dell'Ente riguardano la gestione del patrimonio immobiliare, sin dalla progettazione degli edifici di ERP, passando dalla gestione corrente e fino alla eventuale dismissione.

Nella gestione del patrimonio di ERP sono ricompresi gli alloggi di proprietà regionale, quelli residui di proprietà dello Stato e quelli di proprietà del Comune di Messina, costruiti con i proventi della l.r. 10/90.

Tutti gli uffici dell'Ente intervengono, direttamente o indirettamente, nel raggiungimento dei fini istituzionali, così come indicato nella nota preliminare che accompagna il presente bilancio, nella quale sono indicate le priorità delle attività da seguire nel corso dell'anno.

Il Settore Tecnico cura gli aspetti relativi alla progettazione, direzione lavori ed esecuzione delle opere siano esse costruttive o di recupero patrimonio.

Il Settore Amministrativo cura la gestione del patrimonio immobiliare, dopo l'assegnazione degli alloggi effettuata dai Comuni competenti per territorio, dalla contrattualizzazione del rapporto locativo fino alla eventuale dismissione, passando dalla determinazione dei canoni, riscossione degli stessi, gestione dei condomini, riscossione della morosità, ecc.

Il Settore Contabile cura la gestione economico finanziaria dell'Ente.

ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Anche nell'anno corrente risulta prevalente, nell'ambito delle attività costruttive, quella relativa al "Risanamento città di Messina" proseguono, infatti, i lavori finanziati con la L.R. 10/90, per i quali l'IACP è stazione appaltante, mentre titolare del finanziamento è il Comune di Messina:

- Realizzazione n. 20 alloggi in Messina Via Taormina, lavori conclusi in attesa di essere consegnati agli aventi titolo;
- Realizzazione n. 46 alloggi in Messina località Sottomontagna, in fase di completamento;
- Realizzazione n. 50 alloggi in Messina rione Matteotti, in fase di esecuzione;
- Realizzazione lavori per la sistemazione della viabilità del Torrente Minissale, in fase di completamento;
- Realizzazione Parco Urbano in Messina Camaro S. Antonio, in fase di completamento;
- Realizzazione Parco Urbano in Messina località Giostra, in fase di esecuzione;
- Realizzazione n. 40 alloggi in Messina Minissale Alto, appalto già aggiudicato, si è reso necessario procedere alla revoca dello stesso e di riaffidamento ad altra impresa;
- Realizzazione n. 44 alloggi in Messina S. Lucia, in fase di rescissione del contratto di appalto

Sono in corso di realizzazione i lavori di cui al "bando pubblico per la realizzazione di interventi per l'eliminazione del pericolo in immobili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata" pubblicato sulla G.U.R.S. n. 37 del 31.08.2012 per i quali l'Ente ha ottenuto il finanziamento di n. 38 progetti, redatti da questo IACP, in n. 38 località ed ulteriori n. 9, di recente approvazione con decreto di finanziamento.

MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

I programmi manutentivi dell'esercizio 2014 riguardano la generalità del patrimonio gestito.

Il degrado di alcuni edifici condiziona l'impiego programmato delle risorse finanziarie dovendosi con esse far fronte, in via prioritaria, alle numerose esigenze aventi natura urgente ed improcrastinabile.

Pertanto, è stato previsto un consistente programma di manutenzione per eliminare stati di pericolosità o di anti igienicità degli edifici, oltre a quelli indicati nel quadro dedicato all'attività costruttiva, in corso di esecuzione.

Nel triennio di riferimento il patrimonio immobiliare continuerà ad essere soggetto ad un consistente programma di manutenzione ordinaria, straordinaria e di pronto intervento; in particolare la manutenzione straordinaria e di pronto intervento, oltre a quello descritto nel paragrafo dell'attività costruttiva, verrà finanziato esclusivamente con risorse proprie dell'Istituto.

LA GESTIONE SPECIALE

I fondi della g.s. sono stati allocati nel Tit. 4° del Bilancio di previsione per complessivi euro 19.066.464,66 di cui €. 1.490.000,00 L. 560/93 ed €. 3.000.000,00 Fondi CER e ed euro 12.676.464,66 L.R. 10/1990.

ATTIVITÀ DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

La principale attività dell'Ente è quella relativa alla gestione del patrimonio.

CANONI DI LOCAZIONE

L'entrata prevista per i canoni di locazione è stata calcolata secondo quanto previsto dalla normativa Regionale in materia. Tale previsione stimata prudenzialmente sulla scorta delle bollettazioni mensili già predisposte potrebbe subire delle variazioni in relazione al mutare della composizione del nucleo familiare degli assegnatari con conseguente riduzione del reddito totale e quindi del canone di locazione.

Nel corrente anno si è proceduto a richiedere a tutti gli assegnatari in locazione la quantificazione del reddito del nucleo familiare al fine di procedere all'aggiornamento dei canoni per il prossimo anno, a tal fine è stato istituito un gruppo di lavoro, composto da diverse unità, provenienti da diversi uffici dell'Ente, cui sono stati affidati gli atti necessari al completamento della procedura.

In particolare, al fine di eseguire quanto previsto nella nota preliminare, allegata al presente bilancio preventivo, in merito alle regolarizzazioni dei contratti di locazione per subentri e

quant'altro, si è ritenuto procedere all'organizzazione dell'attività lavorativa finalizzando la stessa non solo alla determinazione del canone, ma anche alla conclusione delle procedure di convalida del rapporto locativo e/o sanatoria ad oggi in corso.

La regolarizzazione dei rapporti locativi ha ovvie refluenze sul recupero della morosità, nonché sulla esatta quantificazione delle somme a credito.

PREVISIONE CANONI DI LOCAZIONE ANNO 2014:

TIPOLOGIA CANONE	IMPORTO PRESUNTO
ALLOGGI DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE	€.9.000.000,00
CANONI ALLOGGI L.R. 15/86	€.270.000,00
LOCALI USO DIVERSO DA ABIT.	€15.000,00
TOTALE CANONI PRESUNTI	€.9.285.000,00

Tra i criteri di determinazione delle previsioni di bilancio riveste particolare importanza il vincolo di garantire il pareggio costi - ricavi.

Pertanto è stato predisposto il "prospetto dimostrativo" dei costi e dei ricavi della gestione immobiliare e delle altre gestioni, riclassificando le previsioni delle entrate e delle uscite del preventivo economico allegato ai sensi del DPR reg. 729/2006.

PROSPETTO PREVENTIVO ECONOMICO SINTETICO 2014

USCITE

Spese di amministrazione (costo del personale dipendente)	4.883.000,00
Amministratori e sindaci	100.000,00
Spese acquisto beni e servizi (funzionamento uffici)	646.000,00
Spese di gestione e manutenzione stabili a carico Ente	1.210.700,00
Oneri finanziari e tributari	1.750.000,00
Fondo di riserva, rischi e oneri futuri	300.000,00
Accantonamento quota T.F.R.	230.000,00
Quota capitale ammortamento mutui e estinzione debiti diversi	50.000,00

ENTRATE

Canoni di locazione	9.285.000,00
Recuperi e rimborsi diversi e altre entrate	1.606.864,32
Competenze da appalti (Spese tecniche e generali)	1.550.000,00

La previsione economica è stata formulata sulla base dei canoni di locazione degli alloggi e dei locali ad uso diverso dall'abitazione, determinati nell'anno in corso, aggiornati secondo l'indice ISTAT.

Il raggiungimento dell'equilibrio costi-ricavi è determinato anche da altre voci che incidono sul risultato economico, come le spettanze per competenze tecniche e generali su appalti finanziati con fondi CER e L. 560/93.

L'ammontare complessivo dei canoni è stato stimato in €. 9.285.000,00, ma il dato è suscettibile di variazioni a consuntivo, considerato che non possono essere stimate le variazioni che questi possono subire per effetto delle richieste di ricollocazione all'interno delle fasce di reddito conseguenti a modificazioni reddituali nel corso del 2014.

I beni strumentali utilizzati dall'Ente ammontano a € 144.651.690,57, di cui € 144.140.997,59 per immobili, € 334.507,76 per monili e macchinari, € 155.103,53 per attrezzature, € 21.081,70 per automezzi.

MOROSITÀ

Il notevole importo della morosità esposto in bilancio è in gran parte dovuto alla mancata presentazione dei redditi del nucleo familiare da parte degli assegnatari, a cui per questo motivo vengono addebitati canoni alla massima fascia. Al fine di procedere ad una azione più efficace, l'Ente ha chiesto all'Assessorato Infrastrutture e Mobilità, quale Organo di Vigilanza, di rendere un parere in merito alla possibilità di procedere al ricalcolo della morosità per quei nuclei familiari che negli anni passati non hanno proceduto alla presentazione dei documenti.

Nell'anno 2014 si implementerà il recupero delle somme pregresse proprio con l'attività sopra descritta, finalizzata alla individuazione del nucleo familiare presente nell'alloggio al fine di rendere efficace l'azione di recupero anche mediante cartelle esattoriali.

LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Con l'esercizio in esame, in attuazione del programma di cessione degli alloggi previsto dalla legge 560/93, continueranno ed essere alienati parte degli alloggi inseriti nei piani di vendita.

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

In adempimento a quanto previsto dalla circolare CER n° 142 del 1986, viene riportato nella tabella che segue una sintesi del patrimonio immobiliare che l'Istituto prevede di amministrare durante l'esercizio e che comprende tutti gli alloggi con i quali l'Istituto ha in essere un rapporto contrattuale diretto.

PATRIMONIO AMMINISTRATO AL 31.12.2013

	Unità immob. n.	Locati	non locati
STABILI GESTITI DALL'ISTITUTO			
1. Di proprietà dell'Istituto (compresa L. 15/86)			
1.1 Alloggi in locazione	6320	6134	186
1.2 Alloggi in locaz. con p.f.v.	217	216	1
1.3 Locali a uso div. abitaz. (2)	360	311	49
Totale proprietà dell'Istituto	6897	6661	236
3. di proprietà della regione			
3.1 Alloggi in locazione	512	500	12
TOTALE GENERALE	7409	7161	248

IL PERSONALE E LA STRUTTURA

Il personale in servizio con contratto a tempo indeterminato previsto per il 2014 è di 88 unità, con un deficit della dotazione organica di 53 unità, di cui una dirigenziale, posizione coperta temporaneamente con un dirigente in comando, dal 1 maggio 2014 proveniente da altro Ente Regionale.

La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è stata calcolata sulla base dei rinnovi contrattuali previsti dal nuovo CCNL del comparto, ed è prevista alla UPB 01 delle spese in €. 4.883.000,00 al netto del T.F.R.. Tale costo è pari al 60% circa del monte canoni. Nel prospetto allegato è illustrata la consistenza prevista del personale al 01-01-2014.

PERSONALE IN SERVIZIO AL 1 GENNAIO 2014										
	CATEGORIA FUNZIONALE									
	C.G.	Dir.	D	C	B	A				TOTALI
A TEMPO INDETERM.	1	2	34	26	22	3				88
										88

IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento, in attuazione del nuovo Regolamento concernente l'amministrazione e la contabilità degli enti pubblici di cui all'art. 18, c. 4, della legge regionale 22 dicembre 2005, n. 19, e

redatto in conformità alle norme contenute nel nuovo Regolamento di contabilità dell'Istituto, contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio nonché, come prima posta delle entrate, le risultanze di cassa, così come asseverate dal Collegio Sindacale in sede di verifica annuale e l'avanzo di amministrazione presunto al 31/12/2013 ammontante a €. 1.600.959,55

In sintesi le entrate e le spese finanziarie previste sono le seguenti :

	ENTRATE	SPESE	ECCEDENZE +/-
Avanzo di amministrazione presunto al 31.12.13	1.600.986,55		1.600.986,55
Entrate e spese correnti	12.487.864,32	12.774.921,55	-287.057,23
Entrate e spese in c/capitale	8.609.000,00	9.864.929,32	-1.255.929,32
Accensione e rimborso prestiti		58.000,00	-58.000,00
Contabilità speciali	19.066.464,66	19.066.464,66	=
Entrate e uscite per partite di giro	2.827.500,00	2.827.500,00	=
TOTALI	44.591.788,53	44.591.788,53	0

Nella formazione del bilancio, particolare attenzione è stata posta nella determinazione di alcune entrate per le quali al momento sussistono incertezze in ordine alla loro entità ed alla loro maturazione giuridica, come nel caso delle competenze tecniche generali spettanti all'Istituto, subordinate all'avanzamento dei lavori o ad adempimenti da parte di terzi.

Indicatori di bilancio

Autosufficienza finanziaria

In relazione alle entrate previste ai titoli I e II, rispetto alle uscite previste ai titoli I,II e III si rileva un livello di autosufficienza finanziaria pari al 92,94%.

Composizione spese dell'Ente

Titolo I/Totale Uscite = 28,64%

Titolo II/Totale Uscite = 22,12%

UPB 2/ Titolo I = 5%

UPB 2/Totale Uscite = 1,44%

Spese per il personale

Nel bilancio preventivo per l'anno 2014 la spesa consolidata è rappresentata da spese del personale e spese per acquisto di beni e servizi ed incide per il 12,39% sul totale delle uscite e del 43,28% sul totale delle spese indicate al titolo I.

Spese per investimenti

La spesa per investimenti, rappresentata dalle previsioni relative alle contabilità speciali incide per il 43% rispetto al totale delle entrate.

Differenza entrate correnti e spese correnti € -287.057,23

Diff./Totale Entrate = 0,64%

ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:		
UPB 16	Rendite finanziarie	46.000,00
UPB 17	canoni di locazione	9.285.000,00
UPB 18	Vendita di beni e servizi e altri diritti	1.550.000,00
Tra le spese correnti in particolare figurano:		
UPB 01	Oneri per il personale	4.883.000,00
UPB 02	Acquisto di beni di consumo e serv.	646.000,00
UPB 06	Quota accantonamento TFR	230.000,00
UPB 15	Spese di amministrazione e gestione immobili	1.210.700,00
UPB 16	Manutenzione ord. immobili	1.354.000,00
UPB 30	Oneri per gli Organi dell'Ente	100.000,00

ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE E CONTABILITA' SPECIALI

Il dettaglio delle entrate e delle spese in c/capitale, comprese anche nel tit. 4° (contabilità speciali), fornisce l'immagine operativa dell'Istituto e il mutamento delle attività e passività patrimoniali:

Tra le entrate figurano:		
UPB 30-40	Alienazione beni immobili e risc. crediti	7.900.000,00
UPB 50	Trasf. in c/capitale dalla Regione (ex Gescal)	709.000,00
UPB 80	Contabilità spec. Fondi Legge 560/93	1.490.000,00
UPB 81	Contabilità spec. Fondi CER	17.576.464,66
Tra le spese si evidenziano:		
UPB 35	Opere immobiliari	1.037.000,00
UPB 36	Acquisizione immob. tecniche (attrezzature e SW)	140.254,44
UPB 38	Conc. crediti (riversam. proventi L. 560/93)	5.500.000,00
UPB 80	Contabilità spec. Fondi Legge 560/93	1.490.000,00
UPB 81	Contabilità spec. Fondi CER	17.576.464,66

RIMBORSO PRESTITI

Le uscite previste al Titolo terzo per rimborso prestiti riguardano le rate di ammortamento mutui contratti negli anni '70 e '80 con la Cassa Depositi e Prestiti, pari a € 50.000,00 circa; nonché le quote vani alloggi regionali spettanti alla Regione Sicilia, ed altri rimborsi per € 8.000,00.

PARTITE DI GIRO

Le entrate e le uscite previste in questo titolo non modificano né permutano la consistenza finanziaria dell'Istituto, poiché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, nonché depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Ente svolge un mero servizio di cassa. Le entrate e le uscite previste ammontano complessivamente a 2.827.500,00 euro.

RESIDUI ATTIVI

I residui attivi presunti all'01.01.2014 ammontano ad € 31.127.621,11, si riferiscono a residui attivi riaccertati di esercizi precedenti, di cui € 23.901.582,26 relativi a crediti v/utenti ed € 7.025.187,22 relativi a contabilità speciali.

RESIDUI PASSIVI

I residui passivi presunti all'01.01.2014 ammontano complessivamente ad € **48.118.844,97**. Nell'esercizio 2014 si procederà alla verifica della sussistenza degli stessi e si procederà alla cancellazione degli stessi per un importo presunto di € 2.787.030,00.

Vincoli finanziari

In riferimento alle disposizioni contenute nella circolare n. 5 del 25.03.2014 dell'Assessorato Regionale dell'Economia si evidenzia quanto segue.

La spesa per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità rappresentanza e sponsorizzazioni non supera l'analoga spesa sostenuta nell'anno 2009, ridotta del 20%.

La spesa per la stampa delle relazioni e di ogni altra pubblicazione non supera il 50% rispetto all'anno 2009.

Non sono state previste spese per sponsorizzazioni.

La spesa per acquisti di beni e servizi è inferiore del 20% rispetto alla spesa sostenuta nell'anno 2011.

In merito all'utilizzo di auto di rappresentanza di cilindrata superiore a 1300 cc si evidenzia che nel corrente anno si è proceduto ad indire asta pubblica per la dismissione dell'unico automezzo di proprietà dell'Ente, che è andata deserta; è stata inoltrata all'Assessorato di Vigilanza richiesta di autorizzazione a mantenere il veicolo fino alla rottamazione.

In merito all'applicazione dell'art 18 della l.r. n. 11/2010 si evidenzia che l'organo di vigilanza con nota del 11.08.2014, prot. n. 37834 comunica che l'art. 12 della l.r. 13.06.2014 n. 24 prevede la disapplicazione per gli enti che adottano CCNL delle autonomie locali.

L'Istituto non è gravato di costi relativi ad affitti di immobili.

Messina,

Il Commissario Straordinario
(Ing. Venerando Lo Conti)

