

**PIANO PROGRAMMA O PIANO DELLE ATTIVITA'**

**Allegato al Bilancio Preventivo Pluriennale 2020/2022**  
(Art. 8 del Regolamento di Contabilità Armonizzata)

**Relazione Programmatica del Commissario**  
**al Bilancio Preventivo Pluriennale 2020/2022**

## PREMESSA

La programmazione di bilancio è il processo di analisi e valutazione che, comparando e ordinando coerentemente tra loro le politiche e i piani per il governo del territorio, consente di organizzare, in una dimensione temporale predefinita, le attività e le risorse necessarie per la realizzazione di fini sociali della comunità di riferimento.

Attraverso l'attività di programmazione, le amministrazioni concorrono al perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica definiti in ambito nazionale e, in particolare regionale, in coerenza con i principi fondamentali di coordinamento della finanza pubblica emanati in attuazione degli articoli 117 terzo comma, e 119 secondo comma, della Costituzione e ne condividono le conseguenti responsabilità.

Il Piano Programma delle Attività sviluppa e concretizza le linee programmatiche dell'Ente e, con un orizzonte temporale pari al triennio di riferimento, individua gli indirizzi strategici dell'Ente. In particolare, individua le principali scelte che caratterizzano il programma dell'Amministrazione, in coerenza con il quadro normativo di riferimento, nonché con le linee di indirizzo della programmazione regionale, compatibilmente con i vincoli di finanza pubblica.

Gli obiettivi e le regole per la partecipazione attiva al raggiungimento degli stessi da parte degli IACP, sono stati individuati in una apposita circolare i cui contenuti sono stati elaborati anche in raccordo con gli stessi Istituti nel corso di una serie di incontri per l'individuazione di alcuni indicatori per potere preventivamente assegnare le risorse agli Istituti: gli indicatori prescelti hanno fatto riferimento alla popolazione del territorio di pertinenza di ciascuno, al numero degli alloggi gestiti e al numero degli sfratti notificati per ciascun ambito. Allo scadere del termine per la presentazione dei progetti, sono state presentate in totale n. 26 proposte progettuali da parte degli Istituti Case Popolari, per un ammontare complessivo di €. 51.486.561,88. Fanno eccezione gli Istituti di Acireale e Enna, che non hanno presentato alcuna richiesta.

Uno degli obiettivi dichiarati del processo di armonizzazione contabile è il rafforzamento del processo di programmazione di fatto quasi tutte le innovazioni introdotte nel sistema contabile e bilancio possono essere interpretate alla luce di queste finalità. Pertanto, come previsto dall'art. 10 del Regolamento di Contabilità approvato con Delibera del Commissario Straordinario n. 51 del 29/12/2016, il presente bilancio previsionale tiene conto della Pianificazione avviata da questa amministrazione già nell'anno 2016 sulla base delle linee generali e politiche contenute nel D.C. n. 48 del 22/12/2016 e la D.C. n. 45 del 21/12/2017 e il presente piano delle attività descrive le linee strategiche che questa amministrazione intende perseguire nel periodo di riferimento.

L'elaborazione del Piano delle Attività, pertanto, rappresenta il punto di partenza di tutto il processo di programmazione delle future attività dell'Istituto, ponendosi quale collegamento tra il Bilancio di Previsione 2019/2021 ed i programmi amministrativi stessi, esplicitati come attività e obiettivi dal Dirigente Generale e descrive oltre alle linee strategiche, il quadro economico generale e gli

indirizzi di governo e infine individua le coerenze e le compatibilità tra le richieste e le aspettative dei cittadini e le specifiche finalità dell'Ente.

La relazione illustra, pertanto, le caratteristiche dell'Ente, del territorio, dell'economia insediata e dei servizi resi dall'Ente, precisando risorse umane e strumenti e include:

- ❖ Nelle entrate, una valutazione generale sui mezzi finanziari individuando le fonti di finanziamento e l'andamento storico degli stessi;
- ❖ per la parte spesa l'entità e l'incidenza percentuale della previsione con riferimento alla spesa corrente e consolidata e a quella di sviluppo e per investimenti.

Le valutazioni finanziarie di competenza trovano riscontro nel bilancio di previsione pluriennale e, relativamente all'anno di competenza, coincidono con il preventivo finanziario del bilancio di previsione annuale 2019.

### CARATTERISTICHE DELL' ENTE

Lo IACP è un Ente Pubblico non economico, istituzionalmente preposto alla costruzione e gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica nei comuni della provincia di Palermo.

Espleta la sua attività in applicazione di normativa nazionale, regionale e del vigente Statuto modificato con D.C. n. 37 del 25/10/2016, ai sensi dell'art. 2 dello Statuto l'ACP di Palermo, per l'attuazione dei propri fini può:

- a) acquisire terreni fabbricabili e venderli quando risultano esuberanti od inutilizzabili per i bisogni dell'Istituto;
- b) costruire case popolari ed economiche con i relativi accessori di botteghe, laboratori e simili;
- c) acquistare fabbricati per ridurli a case popolari ed economiche;
- d) vendere o locare gli alloggi ed accessori degli edifici di cui alle precedenti b) e c), ovvero assegnarli in affitto con patto di futura vendita agli stessi inquilini od ai loro eredi;
- e) costruire ed esercitare alberghi, dormitori e bagni popolari;
- t) amministrare case popolari ed economiche per conto dei Comuni e di altri Enti nella circoscrizione;
- g) provvedere alle istituzioni accessorie che si propongono la elevazione e la educazione sociale, morale ed igienica dei propri inquilini;
- h) accettare elargizioni, donazioni, eredità e legati in qualsiasi forma che ritenga vantaggiosa;
- i) contrarre prestiti con o senza garanzia ipotecaria e ricevere depositi fruttiferi o non, a garanzia dei contratti di locazione od inerenti alla gestione dei fondi di previdenza del proprio personale;
- j) fare presso le Banche tutte le operazioni indispensabili ai propri fini, escluso ogni carattere aleatorio;
- k) fare tutte le operazioni ed atti consentiti dalla legge per il raggiungimento dei propri fini.

Ai sensi di quanto previsto dallo Statuto il patrimonio dello IACP di Palermo, è costituito:

1. dal patrimonio dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo;

2. da eredità, lasciti, donazioni ed elargizioni che pervengono all'Istituto;
  3. dal patrimonio degli altri Enti od Istituti di case popolari e delle gestioni comunali e provinciali per case popolari e delle gestioni speciali che vengono riconosciute come sezioni autonome dell'Istituto Autonomo provinciale ai sensi degli articoli 3 e 4 della legge;
- l) dal fondo di riserva ordinario e dagli utili devoluti ad aumento del capitale.

## LINEE STRATEGICHE E OPERATIVE

### ANALISI DEL CONTESTO

Anche per l'anno in corso occorre prima di entrare nel merito dei dati previsionali, evidenziare come le scelte strategiche adottate con il provvedimento in premessa citato non possono prescindere dal contesto socio-economico nel quale l'Istituto autonomo case popolari di Palermo opera e dal delicato fine pubblico assegnatogli dalla Regione siciliana nella realizzazione di alloggi per le classi sociali meno abbienti, il cui canone deve coprire anche le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

Si deve evidenziare inoltre, come alcuni fattori, quali il decadimento sociale di alcune zone periferiche dove le opere di infrastrutturazione primaria e secondaria sono assenti, il continuo incremento dell'occupazione illegittima e l'elevato numero di inquilini morosi, finiscono con il produrre effetti negativi in termini di riduzione delle risorse a disposizione dell'Istituto per programmare e intraprendere nuovi investimenti nel campo dell'ERP.

Nell'ultimo quinquennio purtroppo si è registrato che le condizioni reddituali dei nuclei già assegnatari di alloggi IACP siano in repentino peggioramento tanto che l'anagrafe reddituale, basata sull'ultima dichiarazione fiscale presentata, spesso non è più rappresentativa dell'effettiva condizione economica del nucleo assegnatario. Da ciò discende l'aumento delle istanze di rideterminazione del canone in corso d'anno, il conseguente incremento del carico di lavoro degli uffici ed un calo del monte canoni complessivo. La situazione economica attuale ha generato un incremento della morosità del quale questo Istituto non può che prenderne atto, praticando appropriati interventi finalizzati ad operare una estinzione della morosità, prevedendo la possibilità di operare una transazione sulle somme dovute, mediante la rateizzazione del debito maturato. La stessa funzione di traino dell'economia locale che lo IACP attua è, tuttavia, limitata per gli importi posti in gioco dai meccanismi connessi ai procedimenti ad evidenza pubblica di appalto dei lavori e dei servizi. Infatti, l'affidamento con criteri pubblicistici delle commesse favorisce la libera concorrenza, ma riduce nel complesso la ricaduta degli investimenti a favore del territorio ed il ritorno economico conseguente all'incremento della domanda di beni e servizi, per cui, gli obiettivi da raggiungere e le relative strategie per il 2019 si articoleranno su alcune direttrici fondamentali, di carattere culturale e programmatico.

Possiamo affermare, per l'esperienza maturata nella comparazione con il resto del Paese, che mai come adesso occorre intervenire sul patrimonio gestito dagli IACP, tanto sul versante di nuove costruzioni, dove più forte e significativa è la domanda, quanto sulla riqualificazione, manutenzione e recupero del patrimonio esistente. In questo complesso contesto di crisi, di vera difficoltà, opera ed è presente questo Istituto. Misurarsi con esso è compito arduo ed impegnativo, lo abbiamo fatto con dedizione e continueremo a farlo, individuando gli obiettivi da raggiungere e le relative strategie che per il 2019 si articoleranno su alcune direttrici fondamentali, di carattere culturale e programmatico. Innanzitutto, si continuerà a migliorare il rapporto con l'utenza, che man mano sta prendendo coscienza culturale del beneficio che porta l'alloggio popolare, se confrontato con tante famiglie, costrette a pagare canoni di mercato che spesso equivalgono al reddito percepito. L'intervento formativo sarà orientato a far prendere coscienza della necessità di utilizzare il bene comune casa con maggiore responsabilità. Il raggiungimento di questo obiettivo è di per se un valore, anche economico, perché consentirebbe all'Istituto di evitare interventi che spesso comportano spese. Ottenere una casa popolare è sicuramente una grossa opportunità; si ha la sicurezza di una casa in affitto a tempo indeterminato, ad un canone proporzionato al proprio reddito. Si è cercato e si continuerà, anche nel 2019, sempre per quella funzione educativa e culturale che lo IACP deve svolgere, di far comprendere che avere in affitto un alloggio popolare significa anche rispettare le norme che regolano gli obblighi dell'affittuario, tra cui quello di pagare regolarmente il canone di locazione. Tale settore, al contrario, richiederebbe, investimenti sempre più consistenti: nonostante l'impiego di risorse notevoli per la manutenzione straordinaria molto rimane da fare. La manutenzione e conservazione del patrimonio immobiliare di proprietà o in gestione, rappresenta da sempre, un punto qualificante di questo IACP infatti, a questo settore, negli ultimi anni, sono stati destinati tutti gli sforzi e i possibili investimenti.

Nel già corso del 2017 sono stati programmati ed avviati alcuni importanti interventi che continueranno anche nel corso del c.a.:

a) programmi mirati alla ristrutturazione ordinaria e straordinaria degli alloggi in attuazione delle politiche attivate sulla soddisfazione finale dei bisogni all'utenza (inquilini);

b). modernizzazione e miglioramento qualitativo dell'organizzazione e delle competenze professionali.

c). razionalizzazione degli uffici e servizi attraverso un accorpamento di alcune strutture dirigenziali e dei livelli;

d). avviare forme transattive con i maggiori creditori dell'Ente.

Oltre a monitorare le attività suindicate per l'esercizio 2020 l'Istituto dovrà misurarsi con il forte impulso al cambiamento introdotto da ultimo dal D.Lgs. n.150 del 2009 con l'instaurazione della logica della cosiddetta "performance" quale indicatore e misuratore delle prestazioni del lavoro pubblico. La nuova concezione richiama al tempo stesso il potenziale, l'azione e il risultato ottenuto da



un soggetto nell'ambito coordinato della programmazione e strategie dell'Ente. Programmazione che si pone anch'essa nell'ottica del perseguimento di obiettivi.

Tenuto conto dell'esiguo ammontare delle risorse disponibili anche per il 2020 il piano di questa amministrazione sarà quello di procedere ad un graduale miglioramento delle entrate, mettendo in campo tutte le azioni possibili, conseguentemente l'attività dell'ente sarà concentrata oltre al recupero della morosità e alla riduzione degli occupanti abusivi alla luce della normativa regionale che consente con nuovi criteri di regolarizzare situazioni precedentemente non consentite anche ad un incremento del numero dei contratti di locazione attraverso il rilascio di n. 500 certificazioni di attestazione di Prestazione Energetica (APE) per tutti i contratti di locazione in attesa della certificazione ai sensi del DLgs. 192/05 grazie all'affidamento all'esterno dell'attività tecnica di cui si discute.

Il Bilancio Previsionale Pluriennale relativo all'anno 2020, pertanto è caratterizzato, così come lo era stato per il bilancio preventivo dello scorso esercizio, dai vincoli finanziari previsti dall'art. 16 comma 4 della L.R. 12/05/2010 n. 11e successive modifiche e integrazioni che, in tema di razionalizzazione e contenimento della spesa pubblica, prevede la contrazione della spesa degli enti sottoposti a tutela e vigilanza dell'Amministrazione regionale.

Il rispetto delle norme imposte dal patto di stabilità e dalle altre leggi illustrate ha comportato un impegno notevole in termini di contrazione e razionalizzazione delle previsioni di spesa, da parte degli organi preposti alla redazione del bilancio di previsione.

Il tutto si scontra dal lato delle entrate col contesto socio-economico con il quale l'IACP è costretto a relazionarsi caratterizzato, nella maggior parte dei casi, da una realtà avente un alto degrado sociale e da famiglie a basso reddito .

Con decorrenza 1/1/2015 è stato adeguato il bilancio alle disposizioni impartite dal D.L. 118/2011, l'ente vive di proprie entrate ordinarie (canoni di locazione e rate di riscatto) e straordinarie (competenze per realizzare interventi costruttivi e entrate dalla cessione in proprietà di immobili di cui alla L.R. 43/94 ecc.).

Per lo svolgimento della propria attività non usufruisce di alcun trasferimento ordinario di fondi a carico del bilancio regionale a copertura delle entrate correnti entrate per l'applicazione di canoni minimi sociali stabiliti in funzione di leggi regionali, né di altre sovvenzioni di entrate ordinarie a copertura degli eventuali disavanzi strutturali annuali.

Gli obiettivi generali, quelli concernenti l'Istituto nel suo insieme, devono coniugarsi a livello di ogni singolo Responsabile, secondo il medesimo principio. La modalità di gestione degli obiettivi, presuppone un'elaborazione, che li renda effettivamente fruibili a livello pratico e che possano quindi assolvere la loro funzione. Si distinguono in base alla loro efficacia temporale (lungo, medio o breve termine), in base al loro contenuto (obiettivi strategici, obiettivi operativi). In base al loro ambito di validità (obiettivi complessivi, obiettivi settoriali, obiettivi individuali) e in base al loro grado di concretezza (obiettivi generali, obiettivi concreti).



Il governo dell'Ente per mezzo di obiettivi individuali su base annua, deve dare le necessarie indicazioni relativamente alle intenzioni di fondo ai dipendenti, coloro che dovrebbero essere guidati per mezzo degli obiettivi, coinvolgendo i lavoratori tutti attraverso l'informazione e la partecipazione, attraverso la concentrazione su puntuali obiettivi, in particolare gli obiettivi personali su base annua come mezzo più rilevante per indurre i dipendenti a concentrarsi su un'attività specifica, per risultati tangibili alla fine dell'anno. Nella definizione degli obiettivi strategici si potranno individuare i benefici sia nella gestione ordinaria del lavoro sia nel raggiungimento dei traguardi finali con "pochi ma grandi obiettivi, ossia obiettivi importanti che abbiano un grande significato quando verranno raggiunti".

## **EDILIZIA SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Uno degli obiettivi strategici contenuti nel Documento di Economia e Finanza Regionale 2019/2021 (DEFR REGIONE SICILIANA) è la piena attuazione dei programmi nazionali e comunitari finalizzati alla riqualificazione urbana e alla riduzione del disagio sociale e abitativo e riordino degli enti preposti alla gestione del patrimonio abitativo pubblico, Enti gestori del patrimonio abitativo della Sicilia, oltre ai Comuni, sono i 10 Istituti autonomi per le case popolari (Acireale -Agrigento-Caltanissetta-Catania-Enna-Messina-Palermo-Ragusa-Siracusa-Trapani). Il Patrimonio abitativo gestito dagli II.AA.CC.PP. è pari a 60.424 alloggi, secondo un monitoraggio del 2016. – Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare L'acquisto e l'affitto delle abitazioni, a causa della crisi economica, provoca difficoltà spesso insormontabili nel reperimento e mantenimento della prima casa per una fascia di popolazione sempre più ampia. Per tale motivo la nuova politica abitativa regionale, oltre ai classici canali di finanziamento di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (a totale carico pubblico e destinata alle categorie svantaggiate e più deboli economicamente) o agevolata/convenzionata (con contributi in conto interessi), si avvale di strumenti d'ingegneria finanziaria altamente innovativi, quali i fondi d'investimento immobiliari. L'obiettivo primario è quello di dar vita a operazioni di 'housing sociale' remunerative con partner finanziari privati, evitando la costruzione di quartieri di edilizia esclusivamente popolare per meglio garantire l'inclusione sociale, avvicinandosi ai modelli europei di co-housing (Svezia, Germania, Inghilterra, Olanda, Danimarca). La Regione ha, quindi, intrapreso un percorso volto alla realizzazione di interventi costruttivi in grado di autosostenersi finanziariamente e destinati alla cosiddetta "fascia grigia" (cittadini con un reddito basso per accedere al mercato libero, ma troppo alto per l'accesso all'edilizia popolare), da realizzarsi attraverso il fondo immobiliare selezionato con procedura di evidenza pubblica.



## **INTERVENTI DI POLITICA ATTIVA DEL LAVORO E DI CONTRASTO ALLA POVERTA'**

L'articolo 1 del decreto 4/2019 coordinato con la legge di conversione 28 marzo 2019, n. 26 ha istituito il reddito di cittadinanza, quale misura unica di contrasto alla povertà, alla disuguaglianza e all'esclusione sociale, a garanzia del diritto al lavoro, nonché a favorire il diritto all'informazione, all'istruzione, alla formazione, alla cultura attraverso politiche volte al sostegno economico e all'inserimento sociale dei soggetti a rischio di emarginazione nella società e nel mondo del lavoro.

Il Reddito di Cittadinanza è il nuovo sussidio mensile per i meno abbienti (importo standard 780 euro a persona) riservato a chi non supera determinate soglie di reddito fruibile per 18 mensilità rinnovabili se sussistono i requisiti, viene erogato tramite tessera elettronica, integra il reddito familiare e consente di coprire spese primarie quali bollette di gas e luce e una componente, ad integrazione del reddito dei nuclei familiari residenti in abitazione in locazione, pari all'ammontare del canone annuo previsto nel contratto di locazione, fino ad un massimo di 3.360 euro annui, cioè di 280 euro al mese; il limite è di 1.800 euro annui, 150 euro al mese per la pensione di cittadinanza. Si tratta di un sostegno economico ad integrazione dei redditi familiari associato ad un percorso di reinserimento lavorativo e di inclusione sociale, di cui i beneficiari sono protagonisti sottoscrivendo un Patto per il lavoro o un Patto per l'inclusione sociale,;

Alla luce delle suddette attività questa amministrazione ha delineato i propri obiettivi strategici:

### **OBIETTIVI STRATEGICI**

Il programma strategico per l'Istituto punta al rilancio dell'Ente, sul piano della funzionalità ordinaria, progressiva verso le linee di modernizzazione normativamente introdotte con i seguenti obiettivi distinti tra quelli collegati alle entrate e quelli collegati al miglioramento dell'organizzativi dell'ente:

Per quanto concerne le entrate dell'ente l'obiettivo fondamentale quale presupposto per il rilancio dell'Ente è il riequilibrio finanziario attraverso un'azione a tutto campo per gli incrementi degli incassi sia di alloggi che di immobili non residenziali anche attraverso il reddito di cittadinanza misura di politica attiva del lavoro e di contrasto alla povertà, alla disuguaglianza, in particolare gli obiettivi sono riconducibili alla:

#### **Per quanto concerne le entrate dell'ente:**

- A. Riduzione della Morosità:** la riduzione, progressiva e consistente della morosità e quindi ad un graduale incremento di tutte le entrate nel breve medio e lungo periodo;
- B. Riduzione dell'Abusivismo:** riduzione del numero degli occupanti abusivi e conseguente regolarizzazione dei contratti di locazione ;



- C. **Messa a reddito dei locali:** Individuazione delle azioni per rendere redditivi i locali con il recupero della morosità maturata.
- D. **Recupero canoni indennità strutture sociali comune di Palermo:** incremento delle entrate a seguito del pagamento di indennità mai corrisposte dal comune di Palermo per l'uso di immobili di proprietà di questa amministrazione

**Per quanto concerne l'organizzazione dell'ente:**

- A. **Miglioramento dei Servizi /Interni ed Esterni :**  
Revisione della struttura organizzativa dell'Ente ai fini della maggiore efficienza ed efficacia dell'azione istituzionale. Potenziare i servizi resi all'utente, attraverso il miglioramento dell'accoglienza, in termini di fruibilità degli orari di sportello, informazioni e modulistica appropriata e quelli interni attraverso un riequilibrio delle competenze attraverso una riorganizzazione degli uffici e miglioramento dei sistemi informatici in atto e incremento degli stessi;
- B. **Rendere più efficace ed efficiente il servizio di manutenzione:** Con le risorse impiegate a carico dell'Ente, rendere un servizio migliore sotto l'aspetto qualitativo e quantitativo ;
- C. **Concorrere in modo dinamico e competitivo ai Fndi Strutturali dell'UE**  
Con Decreto 19/12/2017 dell'assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità , pubblicato sulla GURS n. 9, parte prima del 23/02/2018 sono state approvate le graduatorie definitive per ciascun Istituto Autonomo Case Popolari delle domande afferenti il PO FESR 2014-2020, asse 9 "Inclusione sociale e lotta alla povertà" obiettivo tematico 9, priorità di intervento 9b, azione 9.4.1. : appaltare le opere oggetto di finanziamento.  
dei finanziamenti di cui sopra questo Iacp ha beneficiato di una modestissima parte pertanto uno tra gli obiettivi piloti vi è quello di una maggiore partecipazione con progetti significativi.
- D. **Rendere più efficace ed efficiente il monitoraggio dell' andamento dei flussi finanziari in termini di entrate e spese:**
- Con le risorse impiegate a carico dell'Ente, rendere un servizio migliore sotto l'aspetto qualitativo e quantitativo e quindi individuare attraverso report specifici l' andamento dei flussi costi/ricavi incanalati verso gli obiettivi individuando eventuali tempestive manovre correttive;
  - Procedere ad una ricognizione dei residui attivi e passivi risultanti in Bilancio e allineamento degli stessi per anni e tipologia con i crediti non prescritti risultanti nella banca dati dei sistemi informativi



- E. **ampliamento delle attività di supporto amministrativo contabile da parte degli uffici Finanziarie nei confronti** delle strutture dell'ente per la realizzazione degli Obiettivi strategici di cui si discute;
- F. **Contenimento e riduzione del Contenzioso:** L'obiettivo parte dalla necessaria della creazione di una banca dati del contenzioso in essere e di quello potenziale. Si traduce nella ricerca di adoperare tempestivamente ogni possibile forma di contenimento di giudizi che possono tradursi in soccombenze più o meno certe dell'ente. La riduzione del contenzioso potenziale, in cui l'ente non riuscirebbe a tutelare efficacemente le proprie ragioni, prevede l'attivazione di solleciti strumenti di mediazione e/o composizione bonaria delle controversie.
- G. **Riduzione della situazione debitoria:** un altro obiettivo fondamentale per l'ente è quello di procedere nel più breve termine possibile a ridurre le quattro grosse partite debitorie successivamente analizzate attraverso transazioni e programmi di graduale rientro.
- H. **Promozione della massima trasparenza ed integrità dell'attività dell' Ente**  
Rendere trasparente ogni attività dell'Ente, pubblicando sul sito istituzionale ogni atto e documento della vita dell'Istituto, nonché il miglioramento di un servizio di customer satisfaction. Promuovere all'interno e all'esterno la massima diffusione dei valori di legalità e di trasparenza.

## PROGRAMMI E INTERVENTI

I superiori obiettivi strategici hanno in comune quello di massimizzazione tutte le risorse in entrata attraverso l'attuazione di piani e programmi, la misurazione dell'effettivo grado di attuazione dei medesimi, nel rispetto delle fasi e dei tempi assegnati, degli standard qualitativi e quantitativi definiti, del livello previsto di assorbimento delle risorse;

In questa situazione particolare si sintetizzano quindi i principali programmi d'intervento sulla base degli obiettivi superiormente delineati che saranno collegati al Piano delle Performance adottato da questa Amministrazione:

### **Incremento delle entrate :**

1. **Riduzione della Morosità** - La massimizzazione delle entrate dell'ente è stata posta al vertice degli obiettivi; l'elevata morosità da un lato e l'occupazione abusiva dall'altro sono le due patologie più gravi che come è noto affliggono l'IACP.

Già da parecchi anni si stanno attuando politiche volte ad agevolare il pagamento del debito per canoni non riscossi applicando agli inquilini che sono impossibilitati al pagamento delle pigioni al versamento



rateale dello stesso. Continuare su questa strada deve essere un obbligo per un duplice motivo: uno di natura finanziaria, dalla morosità potrebbero essere recuperate numerose risorse liquide; uno di ordine sociale, tutti gli inquilini devono contribuire alle spese dell'ente in relazione alla propria situazione reddituale e familiare. Esula da qualsiasi principio etico la disparità che emerge tra chi paga regolarmente il proprio affitto e chi non lo fa.

Tenuto conto che i canoni non riscossi hanno determinato nel corso degli anni livelli di morosità elevatissimi, si è ritenuto necessario nel corso dell'esercizio precedente analizzare eventuali percorsi alternativi per un recupero più incisivo dei crediti. In merito si specifica che è in corso l'analisi della fattibilità dell'affidamento del recupero di parte della morosità ad una ditta esterna specializzata in tale settore alla quale sarà conferito il passaggio per vari step delle varie tipologie di utenti morosi, la gradualità della commissione ha come scopo è quello di verificarne i risultati in termini di efficacia costi benefici prima di un affidamento complessivo della riscossione di tutti i residui attivi inerenti i canoni non riscossi iscritti in bilancio. Per tale ragione è stata inserita in bilancio uno stanziamento apposito;

Analoga attività è stata posta per gli immobili ad uso non abitativo e per i quali sono stati riscontrati minori tempi di adempimento da parte degli affittuari e una maggiore costanza nel pagare periodicamente il corrispondente canone di locazione.

L'ammontare dei canoni di locazione che si prevede di incassare nell'anno 2020 è stato stimato dal competente Ufficio in euro 11.000.000,00.

L'ammontare dei canoni suindicato inoltre è sicuramente suscettibile di notevoli variazioni a consuntivo, considerato che, non risulta prevedibile stimare le riduzioni dei valori dei canoni conseguenti alla ri-collocazione degli utenti nelle fasce di reddito più basse a seguito delle modifiche reddituali intervenute nel corso dell'anno 2019.

Dalla cessione degli alloggi, nonché dalla vendita di terreni, strutture sociali e magazzini, si prevede di introitare nel corso del 2020 un importo che si aggira sui 800.000,00 euro in quanto si conta di stipulare circa 25 nuovi contratti di vendita in applicazione delle norme che prevedono la possibilità di riscatto degli immobili da parte dei legittimi possessori, si evidenzia però, che la cessione degli immobili se da un lato rappresentano una fonte finanziaria attiva dall'altro rischia di impoverire il patrimonio immobiliare dell'ente se non si provvede alla realizzazione di nuove opere di ERP.

2. **Riduzione dell'Abusivismo:** altro importante obiettivo programmato riguarda la graduale riduzione delle occupazioni abusive degli alloggi facente parte del patrimonio di proprietà. Negli anni, numerosi sono stati gli interventi portati avanti per sgombrare le abitazioni occupate da soggetti privi di qualsiasi diritto di possesso sull'immobile e molte ancora sono in fase di completamento. Questa Amministrazione intende proseguire su questa strada non solo per dare una identità certa al possessore ma anche per incrementare le entrate di questo ente sempre più esigue per sostenere le necessarie spese di gestione. Dal monitoraggio effettuato dagli Uffici competenti è stato riscontrato un livelli molto elevato di abusivi, il dato infatti si aggira intorno ai 3.700 occupanti.



Essendo un fenomeno sociale molto diffuso nella realtà della regione e riguarda tutti gli IACP della Sicilia a sostegno degli stessi di recente è stata inserita nella legge di stabilità approvata con la L.R. n. 8 del 2018 art. 63 comma 2 una sanatoria che consentirà alle famiglie palermitane di regolarizzare legittimamente la propria posizione. La norma interviene a favore di coloro che hanno occupato un immobile di edilizia pubblica prima del 31 dicembre 2017 e che comunque sono in possesso dei requisiti per l'inserimento nelle graduatorie di assegnazione, potranno diventarne assegnatari a tutti gli effetti, nel rispetto delle previsioni di legge (L.R.11/2002) e con riferimento ai presupposti necessari, pagando gli importi dovuti per canoni arretrati con un piano di rateizzazione decennale. . In precedenza, la normativa prevedeva la possibilità di sanare la posizione di coloro che avevano occupato una casa di edilizia pubblica prima del 31 dicembre 2001.

Pertanto, tenuto conto che le disposizioni della L.R. n. 11/2002 come integrata con successiva legge regionale n. 8/18 art.63 potranno essere applicate a tutti i detentori senza titolo di alloggi di Edilizia economica e popolare alla data del 31/12/2017, l'ente potrà procedere già nel corso dell'anno 2020 ad una riduzione del 20% del dato suindicato, ai fini dell'accertamento dei requisiti per l'assegnazione e la stipula del contratto di locazione in sanatoria di piani e programmi, ovvero la misurazione dell'effettivo grado di attuazione dei medesimi, nel rispetto delle fasi e dei tempi previsti, degli standard qualitativi e quantitativi definiti, del livello previsto di assorbimento delle risorse.

3. **Messa a reddito dei locali:** Individuazione delle azioni per rendere redditizi i locali con il recupero della morosità maturata - che nel corso del 2019 sono pervenute circa 300 domande di regolarizzazione da parte di soggetti abusivi nel quartiere Zen di Palermo.

#### **A. Miglioramento dei Servizi Interni ed Esterni :**

Nell'ambito della propria attività questa amministrazione è impegnata da tempo con determinazione e convinzione nel perseguimento di obiettivi finalizzati all'innovazione ed al miglioramento dei servizi offerti alla propria utenza.

La consapevolezza del fondamentale ruolo che la pubblica amministrazione riveste nello sviluppo del proprio territorio, e la certezza che un impegno sinergico tra le istituzioni può meglio garantire questo risultato, conduce lo IACP ad intensificare i propri sforzi per un miglioramento globale della qualità dei servizi offerti.

A tal fine è in corso nel nostro Ente un profondo processo di trasformazione atto ad allineare idealmente la nostra attività con le aspettative dell'utenza.

L'innovazione non può prescindere dalla semplificazione delle attività amministrative, per il perseguimento della quale l'IACP si è attivato da tempo nel rispetto di quanto statuito dalla legislazione vigente adattando i propri procedimenti e l'apposita modulistica.

Il superiore obiettivo è fortemente legato al miglioramento della struttura organizzativa dell'Ente e alla necessaria informatizzazione di tutte le procedure in atto all'interno delle strutture.

#### **Servizi Esterni:**



- rilevazione del grado di soddisfazione dei destinatari delle attività e dei servizi offerti con particolare riferimento alla realizzazione del nuovo front-office dei locali siti al piano terra;
- programmi mirati alla ristrutturazione ordinaria e straordinaria degli alloggi in attuazione delle politiche attivate sulla soddisfazione finale dei bisogni all'utenza (inquilini);

#### Servizi Interni:

- modernizzazione e miglioramento qualitativo dell'organizzazione e delle competenze professionali attraverso una razionalizzazione degli uffici e servizi ;

**B. Riduzione situazione debitoria :** se da un lato gli obiettivi di questa amministrazione sono incentrate su un costante incremento delle entrate attivando le azioni suindicate, dall'altro pone altrettanto interesse e impegno alla graduale riduzione delle situazioni debitorie che affliggono l'ente da diversi anni.

- **Debito:** con la **Cassa Depositi e Prestiti** per vecchi mutui non restituiti;
- **Debito:** con il proprio tesoriere ex **Banco di Sicilia**, oggi **Unicredit-Do Bank**, per un'esposizione derivante da anticipi di tesoreria;
- **Debito:** con l'Azienda **Amap** per il mancato pagamento di forniture idriche nel quartiere Zen Palermo;
- **Debito:** Con diversi Comuni per imposta patrimoniale applicata sulla componente immobiliare del patrimonio residenziale pubblico e non versata da questo Ente per mancanza di risorse.

Per maggiori dettagli si rinvia la trattazione alla parte finale della presente relazione.

Specificati i superiori programmi da realizzare alla luce delle nuove normative contabili, il bilancio preventivo pluriennale 2020/2022 è stato redatto secondo corretti principi sull'armonizzazione del DLgs n.118/2011 e nel rispetto del nuovo regolamento di Contabilità adottato da questa amministrazione co D.C. n. 51 del 29/12/2016 approvato dall'Organo di Vigilanza DDG n. 92 del 2/2/2017, sulla base delle linee guida emanate in merito dall'Assessorato Infrastrutture prot. n. 9459 del 23/2/2016 in entrata Iacp prot. n. 622- Dig/2016 del 23/2/2016.

L'avanzo di amministrazione presunto al 31/12/2019 è stato determinato in €. 66.842.333,20 (al netto del FVP). L'elevato importo dell'Avanzo di amministrazione è determinato dalla consistenza di residui attivi che si creano a seguito della mancata riscossione del canone di locazione poiché il numero di inquilini che non pagano regolarmente determina di conseguenza un ingente percentuale di morosità che si attesta sempre a valori elevati.

#### IL PERSONALE

Per quanto riguarda il personale si evidenzia che l'attività amministrativa è esercitata presso la sede di Palermo attraverso un'organizzazione che prevede una Direzione Generale e due aree

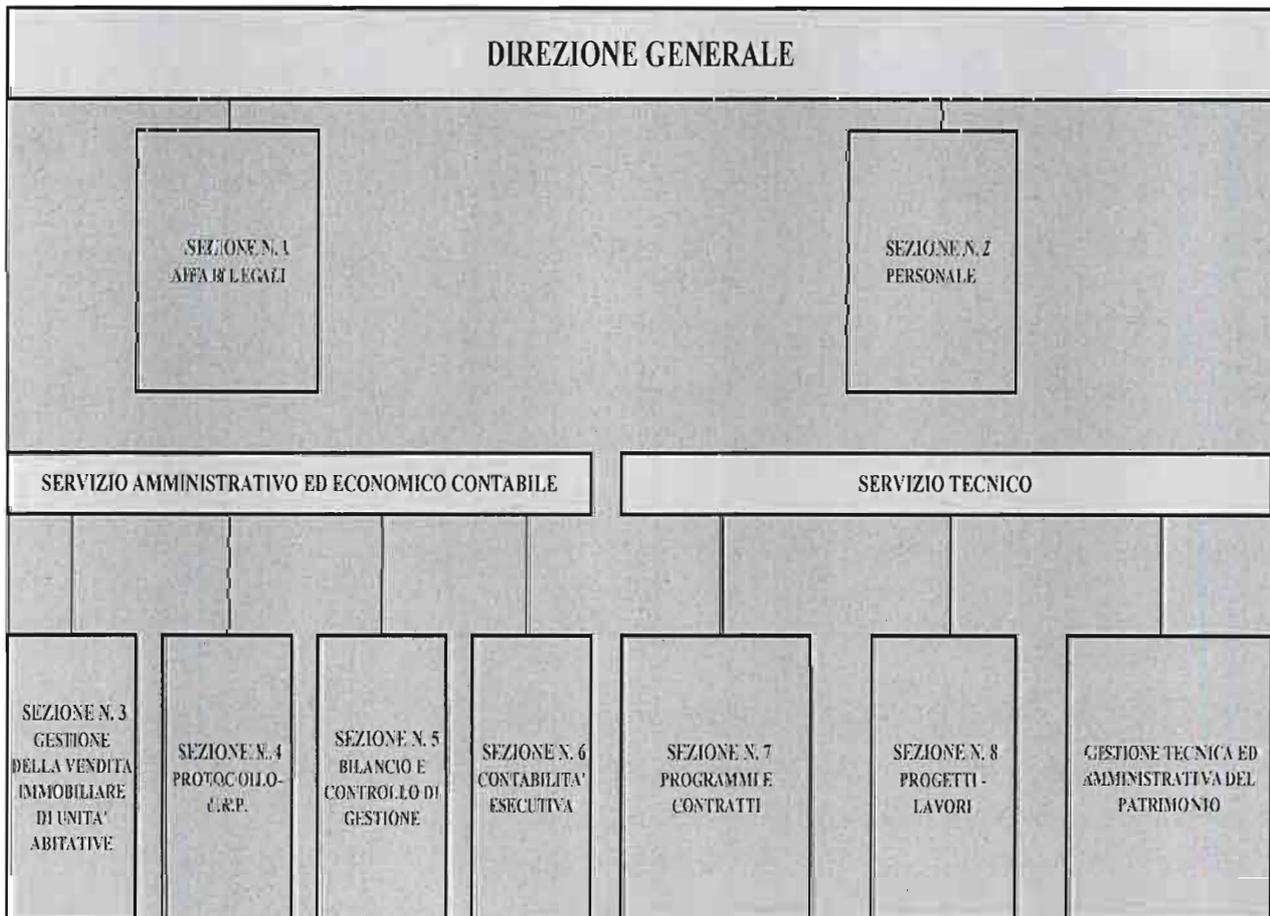


dirigenziali: settori Tecnico e Amministrativo/Contabile, sotto le suddette strutture sono previste nove Sezioni.

Alla data odierna vi sono n.127 dipendenti di ruolo, a seguito delle procedure svolte nell'anno 2019 per la stabilizzazione di n. 71 unità di personale a tempo determinato di cui alle Delibere Commissariali n.34/2019 e 35/2019 del e un solo dirigente in comando dalla Regione Siciliana di cui al Decreto, secondo l'organigramma qui di seguito riportato:

Qualifiche	Delibera n.65 del 27/12/2018	Dirigenti (Comandato)	Dipendenti Ruolo
<b>Dirigenti</b>	3	1	0
<b>Cat. D</b>	35		34
<b>Cat. C</b>	63		62
<b>Cat. B</b>	32		29
<b>Cat A</b>	2		2
<b>Totale</b>	<b>135</b>	<b>1</b>	<b>127</b>

Il personale di cui alla tabella sopra riportata è distribuito secondo l'organigramma con D.Commissariale n. 32/2019



### spesa per il personale

Nell'Ente si applica la normativa contrattuale e regolamentare, scaturente dal C.C.N.L. del comparto Regioni - Enti locali e da precise scelte della Regione Siciliana in relazione a :

- Area Dirigenziale, in applicazione del C.C.N.L. per il quadriennio normativo 2006/2009 e il biennio economico 2006/2007 sottoscritto il 22 febbraio 2010;
- Area Personale non dirigente inquadrato nelle categorie A, B, C, D, D3, in applicazione del nuovo C.C.N.L. entrato in vigore nel corso del 2018;
- Nota dell'Ass.to Reg. LL.PP. Gruppo XI/A n. 2951 del 06/07/96 relativa a parere della Giunta Regionale del 06/06/96 sull'applicazione agli II.AA.CC.PP. della Sicilia del CCNL 1994/97 Enti Locali;

La spesa per il personale relativamente al salario accessorio negli ultimi anni ha registrato una notevole diminuzione determinata da un nuovo ricalcolo dei fondi previsti dalla contrattazione decentrata, in coerenza alle normative vigenti per la loro quantificazione, e pertanto il costo globale comprensivo dei relativi oneri contributivi è previsto in €. 5.380.500,15. Sulla previsione di spesa grava il vincolo previsto dal patto di stabilità (L.R. n.11 del 12/05/2010) che prevede il divieto di eccedere il limite di spesa registrato nell'anno 2009 per il medesimo aggregato di spesa. Per maggiori dettagli si veda il Prospetto delle spese per il personale, e il Prospetto TFR maturato e in maturazione, allegati al Bilancio.

Nel corso dell'esercizio 2020 si prevede la fuoriuscita di n. 6 unità di personale per raggiunti limiti di età.

In applicazione dell'art. 2 del Decreto legge 95 del 6/7/ 2012 con provvedimento n. 42 del 17/12/2012 è stata ridotta del 10% la spesa complessiva della dotazione organica del personale non dirigenziale.

La dotazione organica della Dirigenza a seguito di provvedimento commissariale n. n.18 del 16 dicembre 2015 è stata rideterminata in riduzione a soli 3 unità, compresa la direzione Generale. Il personale dirigenziale in servizio con contratto a tempo indeterminato al 1° gennaio 2020 è pari a 0 unità in assegnazione temporanea con convenzione con la regione siciliana.

Così come previsto dalla normativa vigente in materia il fabbisogno del personale per questo IACP è contenuto nell'apposito provvedimento del fabbisogno triennale 2020/2022 adottato dallo stesso con provvedimento n. 65 del 28/12/2018

### **CONTENIMENTO DELLE CONSULENZE**

Anche per il 2019/20/21 , sulla scorta delle scelte adottate in fase previsionale si è proceduto ad eliminare le spese per le consulenze esterne in ossequio alle normative vigenti. Come si evince dalla nuova istituzione del cap. 312 denominato "Consulenze esterne" di cui alla codifica 1.03.02.10.000 la cui previsione è pari a zero.



## SPESE MANUTENZIONE

L'influenza delle manutenzioni ordinarie sul totale delle spese correnti dell'ente è seconda alle sole spese per il personale. Notevole attenzione merita la gestione degli appalti in essere, è necessario il costante monitoraggio dei lavori appaltati, e ancor più attenzione meriteranno gli appalti di manutenzione che verranno stipulati nel futuro prossimo.

Già nei precedenti esercizi finanziari sono stati avviati degli interventi di manutenzione straordinaria, eseguiti con la formula del contratto aperto, che hanno determinato la sostanziale riduzione delle spese di manutenzioni ordinarie. Anche nel bilancio di previsione 2019 si è cercato di contenere per questa voce la previsione di spesa. La manutenzione straordinaria ha l'effetto di ridurre le spese di manutenzione ordinaria con il vantaggio che le prime potranno essere sovvenzionate attraverso il finanziamento con evidenti risparmi gestionali.

Sempre in termini di influenza sulle spese di manutenzione si dovrà cercare di alienare gli immobili facenti parte di condomini a proprietà mista (privati e IACP) a causa degli effetti negativi che tali spese hanno sul bilancio di previsione dell'ente che per l'anno 2020 sono pari a € 1.794.000,00.

## CONTENZIOSI

E' proprio a causa delle superiori criticità economiche che da diversi anni questa Amministrazione per la scarsa liquidità, deve fronteggiare una pesante situazione debitoria, la quale, nell'ultimo periodo, è divenuta stringente, causa il configurarsi in contemporanea delle procedure di esazione di quattro grosse partite debitorie, rispettivamente:

1. con la **Cassa Depositi e Prestiti** per vecchi mutui non restituiti per i quali sussiste ormai una quota residuale ;
2. con il proprio tesoriere ex **Banco di Sicilia**, oggi **Unicredit-Do Bank**, per un'esposizione derivante da anticipi di tesoreria;
3. con l'Azienda **Amap** per il mancato pagamento di forniture idriche nel quartiere Zen Palermo;
4. Con diversi Comuni per imposta patrimoniale applicata sulla componente immobiliare del patrimonio residenziale pubblico e non versata da questo Ente per mancanza di risorse. L'importo ha raggiunto livelli elevati anche perché i vari comuni hanno negli anni addebitato l'imposta anche su appartamenti requisiti e/o occupati abusivamente, senza avviare le procedure di sgombero e di assegnazione degli alloggi ai legittimi assegnatari.



**Nel dettaglio si specifica che:**

1. Con Cassa Depositi e Prestiti questo IACP, a fronte dell'esiguità delle risorse correnti, già dal luglio 2014 ha avviato un'interlocazione, ottenendo il benessere per un rientro graduale con pagamenti mensili di lieve entità pari a € 25.000,00 ad oggi, ha restituito circa il 70% della sorte la cui estinzione definitiva è prevista per il 31/12/2021.
  
2. Con Unicredit-Do Bank, già nel marzo 2014 questo IACP ha ripreso le mediazioni stante l'incalzare di un Decreto ingiuntivo - che il Tribunale di Palermo, con sentenza n.5474/2015, pronunciata il 14 ottobre 2015, ha poi reso definitivo - pervenendo, nel maggio 2016 alla disponibilità del creditore ad una soluzione transattiva. Di conseguenza, con provvedimento deliberativo n.27 del 12 settembre 2016 questo IACP ha approvato la transazione con Do Bank, ottenendo una forte riduzione del credito vantato dai 30 a 17 milioni di euro, con modalità di pagamento mensile sostenibili, con la controindicazione tuttavia di porre a garanzia ipotecaria un'ampia fetta del proprio patrimonio, riferito agli immobili commerciabili non residenziali quali negozi/ magazzini, strutture commerciali, terreni ecc.

L'accordo si è chiuso alle condizioni di seguito riportate:

- ✦ *a fronte del debito di € 29.188.758,07 oltre interessi e rivalutazioni, si verserà all'azienda di credito la somma di € 17.000.000,00 alle condizioni sotto specificate:*
  - a) *versamento di 100.000,00 (entro 15/9/2016) già corrisposto;*
  - b) *versamento di 50.000,00 (entro 28/10/2016) già corrisposto;*
  - c) *pagamento di una rata mensile di € 50.000,00 per 5 anni;*
  - d) ***entro il 28/6/2021 versamento in unica soluzione della somma residua di € 14.000.000,00 con possibilità di successiva rinegoziazione;***
- ✦ *che a garanzia del suddetto piano di rimborso entro il 31 ottobre p.v. ipoteca volontaria per un importo di € 17.000.000,00 oltre interessi, sui beni ad uso commerciale.*

3. Con Amap, in relazione al contenzioso instaurato contro questo IACP fin dagli anni '90, per mancato pagamento di forniture idriche agli alloggi di E.R.P. siti in vari Quartieri popolari di Palermo, a causa delle occupazioni abusive avvenute fin dagli anni '60 degli alloggi di proprietà dell'Ente, degli Enti disciolti (Ina Casa - Gescal e INCIS), del Demanio dello Stato e della Regione, in particolare nel quartiere Zen 1, parimenti questo IACP sin dal giugno 2014 ha ripreso il confronto, con l'autorevole mediazione del Sindaco Orlando a villa Niscemi, per l'attuazione dell'intesa trilaterale del 2006, formalizzando successivamente, nel novembre del 2014 una proposta di transazione.



Da quel momento le trattative con Amap sono state molto impegnative e discontinue, fondamentalmente per l'indisponibilità da parte di Amap all'idea di ricevere dallo IACP pagamenti rateali. Ciò per la più volte dichiarata necessità, da parte di Amap, di ottenere la liquidazione del credito in unica soluzione, precludendo di fatto la definizione di qualsivoglia proposta da parte di questo IACP, che è rimasto assoggettato alle strategie coercitive di Amap attuate con ripetuti pignoramenti.

**Dall'analisi di tali attività di recupero forzoso da parte del creditore AMAP l'ammontare ancora da corrispondere risulterebbe essere il seguente:**

Sorte per consumi al 31/12/2012	€	10.073.997,94	
Interessi	€	6.961.186,45	
Spese Legali	€	14.805,37	
<b>Sommano</b>	€	17.049.989,76	
Assegnazioni a seguito pignoramenti	€	1.494.070,63	
<b>Netto da corrispondere</b>	€	<b>15.555.919,13</b>	
<b>Consumi Amap dal 01/01/2013 al 31/12/2013</b>			€ 117.652,99
<b>Consumi Amap dal 01/01/2014 al 31/12/2014</b>			€ 29.415,81

Al riguardo si precisa, che stava per concludersi la transazione tra AMAP e IACP avviata grazie alla disposizione prevista ai sensi del art. 79 della legge regionale n. 8/5/2018 che prevede un utilizzo in via straordinaria e non oltre la data del 31/12/2018 a titolo esclusivo di anticipazione di liquidità delle somme derivanti dalle economie di finanziamenti e cessioni ex legge 560/93 non vincolate da programmazione, nonché i proventi delle cessioni degli immobili non residenziali, nella misura massima dell'80% , a condizione che tali debiti maturati risultano iscritti in bilancio. Alla data odierna la normativa suindicata è stata oggetto di impugnativa da parte del Consiglio dei Ministri.

*Il 18 dicembre 2019 fascicolata presso questo Istituto al n. 10276 del 19 dicembre 2019), l' AMAP S.p.A., ha comunicato che "... la transazione nella forma proposta (da IACP con email datata 18 dicembre 2019 delle ore 17:04, prot. n. 20502 del 19 dicembre 2019) è stata ritenuta non accettabile con la rottura di qualsiasi possibilità di accordo transattivo al riguardo vedasi il dettaglio riportato nella nota integrativa*

4. Con i Comuni il debito per le partite già iscritte a ruolo e notificate, a mezzo cartelle esattoriali per un totale di € **18.173.545,80**. Si specifica al riguardo che al fine di ridurre il superiore debito questa amministrazione con provvedimento n1281 del 25/07/2019 ha aderito alla rottamazione delle cartelle esattoriali consolidate al 31/12/2017ex legge 136/2018, ammontanti a € 12.160.957,59, riducendosi a € 7.336.582,53

**Prospetto riepilogativo dei quattro maggiori debiti**

Soggetto Creditore	importo del debito in € alla data del 31/12/2019	Transazione già effettuata	Rata Mensile	Anno Scadenza debito transazione	
AMAP	15.555.939,13	No			Atto di precetto già Notificato
DOBANK	14.950.000,00	Si	50.000,00	2021	Rata Bullet € 14.000.000,00 Da rinegoziare
COMUNI ICI/IMU	18.173.545,80 di cui € 7.336.582,53	Adesione agevolata		2023	
CASSA DD.PP.	429.454,40	Si	25.000,00	2021	definitivamente
TOTALE	49.108.939,33				

**Il Commissario Straordinario**

*Dott. Ferruccio Ferruggia*

