



## **Nota sulle conseguenze finanziarie e patrimoniali derivanti ai Comuni ed ai Soggetti Gestori dalla nuova disciplina dell'Edilizia Abitativa Sociale**

La bozza di testo per la riforma del comparto, finora presentata, richiede di formulare ipotesi alternative in ordine al problema, delicatissimo, della continuità o meno del complesso di debiti e crediti delle attuali S.p.a. e della natura giuridica del Soggetto Gestore. Ciò in quanto, finora, tali nodi non sono stati esplicitati.

Il punto di caduta tra le possibili alternative in campo sarà condizionante per l'equilibrio economico/finanziario del bilancio di ciascun Soggetto Gestore e dei Comuni.

### **L'equilibrio della gestione da parte del Soggetto Gestore**

Al fine di formulare scenari numerici di medio termine si è considerato il Piano d'impresa triennale di Casalp redatto ai sensi della L.R. 77/98 e L.R. 96/96. I valori di tale Piano d'impresa sono stati confrontati con i corrispondenti presunti valori conseguenti alla proposta con ipotesi prudenziali di crescita del monte canoni annuale per come rideterminato dalla riforma:

- + 10% per il 1° anno,
- + 20% per il 2° anno,
- + 30% per il 3° anno,
- + 30% per gli anni successivi.

Mentre per il fondo esercizio associato e per il fondo di solidarietà sono stati considerati le seguenti percentuali del monte canoni rideterminato:

- 6% per il 1° anno,
- 8% per il 2° anno,
- 10% per il 3° anno,
- 10% per gli anni successivi.

### **1) PRIMA IPOTESI CONTINUITÀ DI DEBITI E CREDITI TRA SINGOLE S.P.A. E NUOVO SOGGETTO GESTORE**

L'equilibrio di bilancio di lungo termine del nuovo Soggetto Gestore, sulla base della simulazione effettuata, richiede la creazione di un fondo di svalutazione crediti permanente corrispondente alla insorgente morosità annuale irrecuperabile stimata nel 6% ed un fondo di svalutazione crediti, temporaneo, capace di coprire la sommatoria della morosità pregressa storica.

Il periodo di ammortamento è stato valutato in 5 anni. Il rientro finanziario della morosità pregressa, come prefigurato, consentirà al nuovo Soggetto Gestore il versamento dei fondi accantonati per l'ERP (0,5%, 1%, ecc..) relativamente ai progressi esercizi della S.p.a. e della ex-Ater.

E' stata anche prevista una posta temporanea per il finanziamento dell'esodo incentivato del personale per quanto necessario.

Con tali ipotesi la simulazione individua possibilità di intervento sul fronte della manutenzione ordinaria certamente superiori a quelle ipotizzate dal Piano d'impresa ex-L.R. 96/96, che corrisponderanno alle seguenti percentuali del monte canoni annuale:

- 32% per il 1° anno,
- 33% per il 2° anno,
- 32% per il 3°, 4° e 5° anno.

Solo con il 6° anno sarà possibile, per il nuovo Soggetto Gestore, tendere all'obiettivo "sfidante" del 50% del monte canoni da destinare alla manutenzione ordinaria così come previsto dalla proposta di riforma.

## **2) Seconda ipotesi discontinuità dei debiti e crediti tra singole S.p.a. e nuovo Soggetto Gestore**

Ferme restando tutte le altre premesse considerate nella prima ipotesi, in questo caso scompare il fondo di svalutazione crediti temporaneo in quanto la morosità pregressa rimane in carico alle S.p.a. da sciogliere.

La simulazione individua in questo caso possibilità di intervento sul fronte della manutenzione ordinaria prossime all'obiettivo sfidante formulato dalla proposta di riforma del 50% del monte canoni:

- 44% per il 1° anno,
- 44% per il 2° anno,
- 41% per il 3° anno e successivi.

### **Le ricadute sulle S.p.a. oggetto di liquidazione**

La prima ipotesi renderebbe abbastanza semplice la procedura di conferimento nel nuovo Soggetto Gestore con estinzione delle S.p.a. esistenti e non sarebbero prevedibili, a priori, ricadute patrimoniali e/o finanziarie facenti carico ai Comuni in conseguenza alla liquidazione/estinzione.

La seconda ipotesi della discontinuità e della permanenza dei debiti e crediti in carico alle S.p.a. da sciogliere consente di intravedere due diversi scenari:

- 1° scenario configurabile per le Società aventi una significativa patrimonializzazione ed un congruo capitale sociale (come nella fattispecie di Casalpi).

E' da prevedere la necessità di porre in vendita lotti di patrimonio immobiliare conferito alle S.p.a. in fase di costituzione (sede e fondi commerciali).

I tempi di liquidazione sarebbero necessariamente lunghi e le strutture del nuovo Soggetto Gestore dovrebbe assicurare il necessario supporto tecnico ed operativo.

- 2° scenario configurabile per le Società aventi scassa o nulla patrimonializzazione ed un limitato capitale sociale.

E' da prevedere in tal caso la ricaduta pro-quota sui Comuni Soci delle pregresse quote di morosità per quanto eccedente la modesta capitalizzazione esistente; fermo il resto.



## **Le ricadute sui Comuni Soci**

**La prima delle ipotesi formulate (relativa alla continuità di debiti e crediti) non comporterebbe significative ricadute finanziarie e patrimoniali sui Comuni Soci. La seconda delle ipotesi formulate, nei casi del secondo scenario di scarsa patrimonializzazione, comporterà la descritta ricaduta negativa sui Comuni Soci in misura variabile da Comune a Comune.**

Si tratterebbe in tal caso di prevedere nei bilanci dei Comuni poste adeguate a ripiano della pregressa morosità oltre alla perdita della quota di capitale sociale conferita alla S.p.a. in sede di costituzione.

*Tutto ciò rappresenterebbe una seconda negativa conseguenza sui bilanci comunali derivante dalla riforma mentre una prima negativa conseguenza fu determinata dall'attuazione della L.R. 77/98 con la perdita dell'ICI sul patrimonio ERP conseguente al passaggio in proprietà comunale degli alloggi e solo impropriamente e parzialmente mitigata dalle quote di canone concessorio.*

*Tale negativa ricaduta sui Comuni potrebbe essere ridotta o superata solo con l'intervento regionale che autorizzi il ripiano della morosità pregressa facendo ricorso all'utilizzo dei fondi ex-Legge 560/93.*

## **Le conseguenze dell'eventuale trasformazione giuridica dei Soggetti Gestori da S.p.a. ad Enti Pubblici Economici.**

Il ritorno all'**Ente Pubblico** (Economico o Non economico) recentemente prospettato dalla Regione, non appare in linea con gli orientamenti di sviluppo e crescita del "sistema paese" nello scenario europeo; infatti le recenti e crescenti privatizzazioni nelle utility hanno portato alla trasformazione di numerosi Enti Pubblici in S.p.A.

Ciò infatti comporterebbe il superamento del valore aggiunto ed innovativo introdotto dalla L.R. 77/98 con la creazione di S.p.a. naturalmente orientate all'esercizio di attività di impresa, a favore dei Comuni e funzionali alla realizzazione di alloggi di civile abitazione ed al loro affitto a canone concordato.

Tale attività appariva naturalmente orientata a quello che rimane uno degli obiettivi della riforma: la realizzazione di alloggi di Edilizia Sociale volti soprattutto a coprire la criticità del "sistema Italia" dove l'anello debole del fronte abitativo è rappresentato dalla scarsità di alloggi in affitto.

In termini gestionali sarebbero comunque da registrare:

- a) la perdita dei proventi derivanti dalla gestione del patrimonio extra-ERP di proprietà delle S.p.a. e dalla gestione dell'attività finanziaria (nel caso di Casalp ammontano complessivamente a circa € 1.200.000/annui) che finora sono andati, di fatto, ad incrementare la primaria attività aziendale della gestione e manutenzione del patrimonio ERP;
- b) tempi e costi della fase di liquidazione delle S.p.a.,
- c) conseguenze di carattere fiscale (in fase di definizione).



## **La prevista costituzione delle Zone intercomunali.**

Il previsto esercizio associato di molte funzioni rivolte all'utente assegnatario finora gestite dal singolo Comune, comporterà l'organizzazione di uffici a valenza intercomunale che dovranno utilizzare parte del fondo esercizio associato.

Per i nuovi Soggetti Gestori comporteranno la organizzazione, fisica o virtuale, di strutture di interfaccia con gli uffici intercomunali della zona per tutto quanto rivolto all'alloggio; ciò con costi aggiuntivi.

Sistemi informativi evoluti come "Atlante del patrimonio immobiliare" costituito da Casalp e da estendere alla generalità del patrimonio ERP degli altri Soggetti Gestori, potranno essere strumento di ausilio.

I maggiori costi prefigurabili sul fronte comunale e sul fronte del Soggetto Gestore non sono al momento quantificabili e richiederanno preliminari intese di riferimento tra Zona intercomunale e Soggetto Gestore.

Livorno, 24/11/2008

**IL DIRETTORE GENERALE**  
(Ing. Pietro Marini)