



**ARCA** **CAPITANATA**  
AGENZIA REGIONALE per la CASA e l'ABITARE  
Via Romolo Caggese, 2 - 71121 Foggia

**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO**  
**BILANCIO DI PREVISIONE**  
**ANNO 2023 – 2024 – 2025**

**PREMESSA**

L'Arca Capitanata opera in un contesto socio-economico dove si registra una notevole emergenza abitativa. Tale realtà ha posto nuove e complesse sfide ad un'Azienda pubblica come l'Arca che si occupa, per propria missione, di una questione fondamentale e complessa come l'abitare, in un'accezione a 360 gradi, al fine di soddisfare al meglio il fabbisogno abitativo nel territorio di competenza.

**MISSION**

L'Agenzia opera nel settore dell'edilizia residenziale pubblica da circa 90 anni svolgendo funzioni di promozione, realizzazione e gestione di servizi abitativi, in attuazione dei piani e degli indirizzi regionali. Le finalità istituzionali sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero ed al mantenimento del patrimonio immobiliare pubblico.

**CRITERI DI REDAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE**

Il bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2023-2025 dell'Arca Capitanata, nell'ambito della funzione di indirizzo e di programmazione attribuite all'Amministratore Unico con legge Regione Puglia n. 22/2014, definisce la distribuzione delle risorse finanziarie tra i programmi e le attività che l'amministrazione intende realizzare.

Il documento di bilancio è stato predisposto in osservanza del Regolamento di Contabilità adottato dall'Agenzia con Provvedimento dell'Amministratore unico n. 154 del 29/11/2018 e in osservanza della riforma contabile prevista dal decreto legislativo n. 118 del 2011 che ha richiesto l'adeguamento del sistema informativo contabile delle amministrazioni pubbliche al fine di realizzare un sistema omogeneo che assicuri maggiore trasparenza delle informazioni riguardanti il processo di allocazione delle risorse pubbliche e la destinazione delle stesse.

Il Bilancio di previsione per il triennio considerato chiude in pareggio prevedendo, entrate ed uscite, per

	<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>TOTALE SPESE</b>
<b>2023</b>	61.249.418,55	61.249.418,55
<b>2024</b>	83.437.821,36	83.437.821,36
<b>2025</b>	42.516.931,34	42.516.931,34

Si è operata una rigorosa riduzione, di alcune voci di spesa corrente, in considerazione delle priorità individuate dall'amministrazione, in particolare, nella necessità di garantire la manutenzione degli stabili e il pagamento delle imposte anche alla luce della nuova legge di bilancio.

Il contenimento della spesa è stato dettato dalla consistenza del Fondo Crediti Dubbia Esigibilità e dei Fondi Contenzioso e Imposte.

L'attività di gestione prevista per il triennio 2023-2025 sarà improntata, in continuità con l'operato degli esercizi precedenti, al rispetto delle norme di contenimento della spesa pubblica al fine di perseguire l'equilibrio della situazione amministrativa e finanziaria.

**CANONI DI LOCAZIONE E F.C.D.E.**

L'Agenzia gestisce un gran numero di alloggi, per la maggior parte di proprietà e pari a 11.400, cui applica la normativa vigente (Legge Regione Puglia n.10/2014 e Legge 50/2014) in base alla quale provvede ad addebitare agli assegnatari un monte canoni che per triennio considerato ammonterà presumibilmente a

<b>CANONI DI LOCAZIONE</b>	
<b>2023</b>	10.960.000,00
<b>2024</b>	10.960.000,00
<b>2025</b>	10.960.000,00

Gli importi esposti in tabella prendono in considerazione le previsioni relative ai canoni alloggi erp, canoni locali, canoni alloggi e locali di proprietà dello Stato, canoni alloggi c/terzi e accessori.

I dati previsionali sono notevolmente condizionati dal Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità (FCDE) calcolato in base alla media della morosità degli ultimi cinque bilanci approvati (2016-2020) di seguito esplicitato:

esercizio 2023 € 4.205.182,52

esercizio 2024 € 4.214.832,55

esercizio 2025 € 4.214.832,55

È da evidenziare, che l'Agenzia nonostante canoni di locazione "sociali" e una notevole morosità di circa il 30% nel quinquennio considerato per il calcolo del FCDE, deve prevedere una spesa congrua a garantire sul proprio patrimonio i necessari interventi di manutenzione considerando il rilevante

numero di alloggi di proprietà dell'Ente e la vetustà degli stessi (circa l'80% ha una data di costruzione anteriore agli anni '90).

## **IMPOSTE**

Per quanto riguarda la determinazione della voce "imposte sul reddito delle persone giuridiche" (IRES) la previsione non ha considerato l'abrogazione dell'art. 6 del DPR 601/1973 - che riduceva al 50% l'imposta sul reddito – operata dal comma 51 della legge di bilancio 2019.

Come evidenziato da Federcasa, dalla lettura delle norme si evince che l'art.6 del DPR 601/1973 verrà abrogato definitivamente non appena entreranno in vigore le misure di favore nei confronti dei soggetti che svolgono, con modalità non commerciali, attività che realizzano finalità sociali. Pertanto la riduzione a metà dell'IRES sarà operativa fino a quando non saranno individuate tali ulteriori "misure di favore".

Si evidenzia, in ogni caso, che il raddoppio dell'aliquota genererebbe una pressione fiscale non sopportabile dall'ente che si aggirerebbe a circa € 2.000.000,00.

## **MOROSITA'**

Nell'anno 2023, in prosecuzione dell'azione intrapresa nel corso del 2016, l'aggressione alla morosità continuerà a costituire una delle attività prioritarie svolte dall'ente. L'Agenzia procederà all'attività di recupero già avviata negli anni precedenti.

A tale riguardo l'ente ha condiviso nella Commissione inquinato del 23 dicembre 2019, di valutare l'opportunità di affidare il recupero della morosità a soggetti qualificati nel recupero dei crediti, eventualmente verificando le esperienze delle altre aziende casa (ex I.A.C.P.) a livello nazionale.

Si evidenzia, che l'ufficio stralcio con verbale del 26 settembre 2019 ha preso atto dell'entità dei depositi cauzionali relativi ai contratti cessati ed ancora in corso. In particolare, l'Agenzia procederà nelle situazioni di morosità a riscuotere i depositi cauzionali in conto canoni e contestualmente ad ingiungere l'assegnatario al reintegro della cauzione. Tale attività consentirà di rendere più conforme alla situazione reale la morosità per canoni locativi e conseguentemente ridimensionare la capacità di riscossione dell'Ente con riduzione del FCDE.

## **ALIENAZIONE ALLOGGI**

L'attività di alienazione di alloggi in base al piano di cessione di cui alla legge 560/93 continuerà nell'anno 2022 ai fini dell'omogeneizzazione patrimoniale come dettato anche dall'art. 3 dell'ultima normativa statale Legge n. 80/2014. Da questo programma l'Agenzia prevede di incamerare entrate per € 600.000,00 ai sensi della legge 560/93, per ciascuna annualità della previsione 2023-2025, da destinare al recupero o al nuovo patrimonio edilizio.

A tale riguardo, l'Agenzia ai fini del ripiano del disavanzo finanziario, utilizzerà il 20% dei proventi derivanti dalle alienazioni immobiliari così come previsto dalla legge 24 dicembre 1993 n. 560.

### **ATTIVITA' MANUTENTIVA ORDINARIA**

Tra le attività di gestione una delle più importanti è quella prevista per la manutenzione ordinaria che per il 2023 prevede uno stanziamento di € 1.792.000,00 (comprensivo di IVA). Per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, in alternativa all'intervento diretto da parte dell'ARCA con propria ditta manuttrice, l'Ente riconosce la facoltà all'assegnatario di effettuare l'intervento a propria cura e spese con rimborso parziale. Pertanto, nel relativo capitolo si è previsto uno stanziamento pari a € 100.000,00.

### **ATTIVITA' MANUTENTIVA STRAORDINARIA**

In riferimento al patrimonio esistente è stata prevista, per l'esercizio 2023, la somma di € 2.040.000,00 - a carico della Legge 560/93 - relativa alla Manutenzione Straordinaria Immobili (anche in condominio) e all'abbattimento delle barriere architettoniche mediante l'installazione di impianti servoscala per gli immobili privi di ascensore (€ 249.600,00).

Nello specifico, gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le seguenti tipologie di opere:

- Riattamento alloggi oggetto di nuove assegnazione, compreso quelli oggetto di sgombero;
- Interventi di natura igienico sanitaria aventi carattere di urgenza;
- Interventi di messa in sicurezza immobili a seguito di segnalazione da parte degli enti locali, del comando Vigili del Fuoco, Prefettura ecc;

Sono stati programmati ulteriori interventi di manutenzione straordinaria per l'importo complessivo di € 1.000.000,00 già concessi dalla Regione Puglia (L.R. n. 67/2017). Nello specifico:

- N.4 alloggi derivanti dalla riqualificazione della ex "Scuola Lepore"
- N.4 alloggi così individuati: Lotto 99, via Lucera n.285, scala 10, int.1. Lotto 101, Via

Amicangelo Ricci n.174, scala 10, int.1. Lotto 108, via Berio, n. 2°. Scala 1, int.6. Lotto 172, viale Kenendy n.129, scala 3, int.6;

- N.4 alloggi derivanti dalla riqualificazione della ex scuola “Collodi” di Foggia, in via Raffa, n.12/14, già occupata abusivamente e sgomberata in data 22/11/2022;

### ATTIVITA' COSTRUTTIVA/RECUPERO

L'Agenzia s'impegna a valorizzare gli immobili di proprietà mediante interventi di manutenzione straordinaria o di nuova costruzione al fine di poter aumentare o comunque migliorare l'offerta abitativa.

L'Ente prevede per l'esercizio 2023 di movimentare all'incirca la somma di € 30.718.000,00 per interventi di nuova costruzione e recupero del patrimonio e.r.p.

Inoltre, nel corso del 2023, l'Ente prevede di avviare/completare i programmi costruttivi e di recupero di cui alla Legge n. 560/1993, Legge n. 80/2014, Legge regionale n. 20/2005, interventi finanziati con DPCM 25.05.2016, POR PUGLIA 2014-2020, D. L. n. 112/1998, D.G.R. 2419/2019- Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale, PINQUA e Programma “Sicuro, Verde e Sociale” di cui al D.L. 59/2021 convertito dalla Legge n. 101/2021.

### INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN CORSO E PROGRAMMATI NEL 2023:

<i>LEGGE FINANZIAMENTO</i>	<i>COMUNE</i>	<i>LOTTO</i>	<i>N. ALLOGGI</i>	<i>IMPORTO FINANZIAMENTO</i>
<b><i>DELIBERA G.R.N. 2332 DEL 28/12/2017</i></b>	<b>SAN SEVERO</b>	<b>620</b>	<b>20</b>	<b>€ 3.083.600,00</b>
<b><i>D.P.C.M. 25/05/2016</i></b>	<b>FOGGIA</b>	<b>622</b>	<b>24</b>	<b>€ 3.400.000,00</b>
<b><i>DELIBERA CIPE N. 127 DEL 22.12.2017</i></b>	<b>FOGGIA</b>		<b>64</b>	<b>€ 10.948.236,30</b>
<b><i>D.G.R. n. 2419/2019 - PASS</i></b>	<b>FOGGIA</b>		<b>10 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 2.000.000,00</b>
<b><i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i></b>	<b>MARGHERITA DI SAVOIA</b>		<b>12 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 2.200.000,00</b>
<b><i>D.G.R. n. 2419/2019 - PASS</i></b>	<b>SAN SEVERO</b>		<b>10 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 2.200.000,00</b>
<b><i>D.G.R. n. 2419/2019 - PASS</i></b>	<b>APRICENA</b>		<b>20 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 1.994.836,92</b>

<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	<b>CARAPELLE</b>		<b>6 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 1.100.000,00</b>
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	<b>STORNARELLA</b>		<b>12 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 2.200.000,00</b>
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	<b>CANDELA</b>		<b>12 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 1.425.000,00</b>
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	<b>TRINITAPOLI</b>		<b>12 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 2.200.000,00</b>
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	<b>TROIA</b>		<b>12 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 2.200.000,00</b>
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	<b>ORTA NOVA</b>		<b>16 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 2.200.000,00</b>
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	<b>SAN FERDINANDO</b>		<b>12 alloggi parcheggio</b>	<b>€ 2.200.000,00</b>
<i>Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare -PINQUA</i>	<b>SAN SEVERO</b>		<b>20</b>	<b>€ 2.800.000,00</b>
<i>Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare -PINQUA</i>	<b>TORREMAGGIORE</b>		<b>10</b>	<b>€ 1.400.000,00</b>
<b>PIANO INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE PIRP</b>	<b>MANFREDONIA</b>		<b>16</b>	<b>€ 2.451.912,00</b>

**INTERVENTI DI RECUPERO IN CORSO E PROGRAMMATI NEL 2023:**

<i>LEGGE FINANZIAMENTO</i>	<i>COMUNE</i>	<i>LOTTO</i>	<i>IMPORTO FINANZIAMENTO</i>
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	<b>FOGGIA</b>	<b>350</b>	<b>€ 1.400.000,00</b>
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	<b>FOGGIA</b>	<b>351</b>	<b>€ 2.300.000,00</b>
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	<b>FOGGIA</b>	<b>3708</b>	<b>€ 5.200.000,00</b>
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	<b>FOGGIA</b>	<b>3709</b>	<b>€ 4.400.000,00</b>
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	<b>SAN SEVERO</b>	<b>465</b>	<b>€ 3.600.000,00</b>
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	<b>LUCERA</b>	<b>450</b>	<b>€ 5.500.000,00</b>
<i>D.L. 112/1998. Accordo di Programma Ministero LL.PP. Regione Puglia. Localizzazione interventi di Manutenzione Straordinaria sul patrimonio ARCA</i>	<b>CAGNANO VARANO</b>	<b>592</b>	<b>€ 229.500,00</b>

<i>Capitanata - D.G.R. n. 1987 del 04.11.2019.</i>			
<i>D.L. 112/1998. Accordo di Programma Ministero LL.PP. Regione Puglia. Localizzazione interventi di Manutenzione Straordinaria sul patrimonio ARCA Capitanata - D.G.R. n. 1987 del 04.11.2019.</i>	STORNARELLA	552	€ 229.500,00
<i>D.L. 112/1998. Accordo di Programma Ministero LL.PP. Regione Puglia. Localizzazione interventi di Manutenzione Straordinaria sul patrimonio ARCA Capitanata - D.G.R. n. 1987 del 04.11.2019.</i>	MATTINATA	473	€ 270.000,00
<i>LEGGE REGIONALE N. 20/05 – D.G.R. 2223 DEL 21-12-17 –D.D. 364 DEL 20-12-17 –D.D. 368 DEL 28/12/17 – D.G.R. 639 DEL 17/04/18</i>	FOGGIA	422	€ 600.000,00
<i>LEGGE REGIONALE N. 20/05 – D.G.R. 2223 DEL 21-12-17 –D.D. 364 DEL 20-12-17 –D.D. 368 DEL 28/12/17 – D.G.R. 639 DEL 17/04/18</i>	FOGGIA	456	€ 328.714,93
<i>LEGGE REGIONALE N. 20/05 – D.G.R. 2223 DEL 21-12-17 –D.D. 364 DEL 20-12-17 –D.D. 368 DEL 28/12/17 – D.G.R. 639 DEL 17/04/18</i>	MANFREDONIA	546	€ 600.000,00
<i>LEGGE REGIONALE N. 20/05 – D.G.R. 2223 DEL 21-12-17 –D.D. 364 DEL 20-12-17 –D.D. 368 DEL 28/12/17 – D.G.R. 639 DEL 17/04/18</i>	CERIGNOLA	117	€ 300.000,00
<i>LEGGE REGIONALE N. 20/05 – D.G.R. 2223 DEL 21-12-17 –D.D. 364 DEL 20-12-17 –D.D. 368 DEL 28/12/17 – D.G.R. 639 DEL 17/04/18</i>	SAN FERDINANDO	464	€ 900.000,00
<b>LEGGE 560/93</b>	CARAPELLE	441	€ 633.600,00
<b>D.P.C.M. 25/05/2016</b>	FOGGIA	RIONE DEI PRETI	€ 1.000.000,00
<b>D.L. n. 47/2014 convertito dalla Legge n. 80/2014</b>	MANFREDONIA	466	€ 1.910.000,00
<b>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale+ Finanz. Integrativo</b>	APRICENA	394	€ 3.210.000,00
<b>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale + Finanz. Integrativo</b>	CERIGNOLA 1° stralcio	382	€ 2.787.000,00
<b>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale+ Finanz. Integrativo</b>	CERIGNOLA 2° stralcio	382	€ 2.669.000,00

<i>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale+ Finanz. Integrativo</i>	CERIGNOLA 3° stralcio	382	€ 4.000.000,00
<i>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale+ Finanz. Integrativo</i>	CERIGNOLA 4° stralcio	382	€ 3.900.000,00
<i>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale+ Finanz. Integrativo</i>	CHIEUTI	472	€ 2.715.000,00
<i>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale+ Finanz. Integrativo</i>	CHIEUTI	525	€ 2.715.000,00
<i>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale+ Finanz. Integrativo</i>	CHIEUTI	538	€ 2.715.000,00
<i>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale</i>	PIETRA MONTECORVINO	435	€ 1.000.000,00
<i>D.L. 59/2021 – L. 101/2021 Programma Sicuro, Verde e Sociale</i>	ORSARA DI PUGLIA	413	€ 2.500.000,00
<b>HORIZON-CL5-2021-D4-02 PROGETTO REHOUSE</b>	MARGHERITA DI SAVOIA	512	€ 266.605,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	CARAPELLE	441	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	MARGHERITA DI SAVOIA	414	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	ORDONA	174-501- 526	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	ORTA NOVA	341	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	RIGNANO GARGANICO	550	€ 393.310,92
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	SAN FERDINANDO DI PUGLIA	502	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	SAN SEVERO	57	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	TORREMAGGIORE	371	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	TRINITAPOLI	468	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	TROIA	521	€ 1.000.000,00
<i>D.G.R. n. 2419/2019 – PASS</i>	LUCERA	468	€ 1.000.000,00

**PERSONALE**

L'attuale pianta organica dell'ARCA Capitanata prevede tre aree denominate rispettivamente: Direzione, Utenza e Patrimonio, comprendenti al 31/12/2022 n. 52 unità lavorative.

L'esercizio 2022 è stato interessato dalla cessazione del rapporto di lavoro di una unità lavorativa di categoria B3 e dall'assunzione di tre categorie D.

L'Arca, ai sensi della legge Regione Puglia n. 22 del 26 maggio 2014, nell'anno di cui si discorre, ultimerà il processo di riorganizzazione dell'ente e la ridefinizione della dotazione organica.

Nell'anno 2023 proseguiranno le procedure di reclutamento del personale secondo il P.T.F.P.

**PERSONALE AL 31/12/2022**

<b>QUALIFICA</b>	<b>DOTAZIONE ORGANICA</b>	<b>IN SERVIZIO</b>
DIRIGENZA	3	2
CAT D	26	19
CAT C1	26	15
CAT B3	8	8
CAT B1	5	5
CAT A	4	3
<b>TOTALE</b>	<b>72</b>	<b>52</b>

Foggia, li 27.03.2023

**L'AMMINSTRATORE UNICO**

Dott. Giuseppe Liscio

(f.to digitalmente)