

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

AL BILANCIO CONSUNTIVO 2022

Nel corso dell'esercizio 2022, le politiche di bilancio dell'Arca Capitanata hanno seguito le linee strategiche delineate nel biennio precedente e orientate al recupero della morosità, alla razionalizzazione della spesa corrente e al sostegno degli investimenti attraverso il reperimento di fonti di finanziamento nazionali e regionali.

Il bilancio consuntivo 2022 chiude con un avanzo di amministrazione pari a € 84.200,02.

Il risultato positivo è stato sicuramente raggiunto attraverso la rigorosa gestione delle risorse disponibili e dall'utilizzo del 20% dei proventi da alienazione alloggi, versati e accertati e non ancora localizzati.

Il quadro riassuntivo della gestione di cassa presso il tesoriere, che mette a raffronto i dati delle riscossioni e dei pagamenti sia in conto competenza che in conto residui, chiude con un segno positivo di € 6.315.402,15.

La quota del risultato di amministrazione accantonata al Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità è pari a € 50.296.007,90. Detto importo è stato calcolato considerando inesigibili al 100% i residui fino all'anno 2016.

L'accantonamento al fondo imposte riguarda i contenziosi in corso per IMU e TASI. La consistenza del Fondo Imposta è adeguata seguendo l'andamento dei giudizi sulla base anche dell'evoluzione della giurisprudenza.

GESTIONE ALLOGGI

Canoni di locazione

A fine esercizio l'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi realizzati con o senza contributo dello Stato è risultato di € 11.149.866,67, mentre l'ammontare dei canoni dei locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione di € 174.359,70.

Lotta alla morosità e contrasto all'illegalità

La gestione in termini di cassa evidenzia ancora il ripetersi di problemi connessi alla morosità, che influenzano sensibilmente la gestione dell'Ente.

Il fenomeno della morosità va, però, osservato al di là del mero dato numerico considerando la *mission* dell'Agenzia e i principali fruitori dei suoi servizi. Gli assegnatari dell'ente, infatti, rientrano in quelle fasce sociali che maggiormente subiscono gli effetti della congiuntura economica sfavorevole.

A tal fine nell'ultimo biennio sono state delineate delle strategie operative, frutto di un'intensa attività di studio e di analisi del fenomeno della morosità, per l'adozione di misure volte a contrastare o quantomeno ridurre tale fenomeno.

Tale indagine ha preso le mosse dal dato storico delle riscossioni dei canoni locativi degli alloggi di Erp del territorio della provincia di Foggia, relativo agli anni 2010-2015. Dal biennio 2010-2011 al biennio 2014-2015, è emersa una costante riduzione delle riscossioni dei canoni correnti (pari al 12%) con conseguente aumento della morosità sull'accertato del 30%. Si registra, dunque, un fenomeno "morosità" avente progressivamente un'incidenza percentuale di gran lunga superiore ad un dato che possa ritenersi fisiologico. Tale situazione, oltre che rappresentare un problema molto grave che evidentemente ha minato e mina il funzionamento del meccanismo dell'ERP, sottraendo importanti risorse finanziarie per una valida politica abitativa, ha, invero, mortificato gli effetti dell'incremento della riscossione residui attivi, rappresentati dal pagamento dei canoni insoluti e scaduti.

La nuova strategia di contrasto alla morosità adottata dall'attuale Amministrazione, basata sulla costante implementazione di azioni di controllo e monitoraggio nonché di repressione delle violazioni contrattuali (con diffide amministrative e decreti di rilascio per morosità), lontana dalla politica gestionale improntata al "*laissez-faire*", è divenuta uno strumento di stimolo per uno sviluppo educativo degli utenti, chiamati ad essere protagonisti, con l'adempimento degli obblighi contrattuali, di un "abitare responsabile".

In continuità con l'attività di diffida instaurata a partire dal 2016, nell'anno 2022 sono stati diffidati oltre 230 assegnatari morosi nel pagamento del canone locativo o inadempienti rispetto ai piani di rientro sottoscritti con l'ente, tra i quali si annoverano anche le posizioni rispetto alle quali, nel corso dell'anno 2017, avevano regolarmente ricevuto, mezzo raccomandata A/R, atto di diffida e costituzione in mora, rimanendo, tuttavia, inerti ed inadempienti. Al fine di interrompere il decorso del termine quinquennale per l'esercizio del relativo diritto di credito dell'Agenzia, alla data del 31.12.2022, sono stati redatti tutti i rispettivi nuovi" atti di diffida e costituzione in mora, con

protocollazione ed invio degli stessi entro la rispettiva data di scadenza del suindicato termine prescrizionale.

A seguito dell'attività di diffida e di ammonimento rivolta agli assegnatari morosi nel pagamento dei canoni di locazione, delle rateizzazioni stipulate e non onorate, nonché delle quote di autogestione/condominiali non versate ed anticipate dall'Arca capitanata, nell'anno 2022 sono stati presentati n. 299 piani di rientro.

Nell'anno 2022, l'Agenzia ha continuato altresì l'attività di contrasto alle occupazioni abusive degli alloggi.

In particolare, rispetto alle n. 127 notizie di occupazioni abusive pervenute al protocollo dell'Agenzia, al 31.12.2022, in esito all'attività istruttoria di ogni singola pratica, sono stati redatti n. 113 provvedimenti di rilascio ex art. 20 l.R. Puglia n. 10/2014 e s.m.i., nei confronti dei soggetti la cui posizione di occupatori sine titolo è stata effettivamente confermata.

GESTIONE PATRIMONIO

Relativamente agli alloggi gestiti sono state istruite n. 354 pratiche di voltura. Riguardo alla regolarizzazione dei rapporti locativi – la cui competenza è stata trasferita ai comuni ai sensi dell'art. 2 della LRP n. 50/2014 di modifica della L.R. n. 10/2014 - si è proceduto a predisporre n. 32 schede istruttorie richieste dai Comuni e n. 13 pratiche susseguenti ai dispositivi di assegnazione dei vari Comuni per l'attività di competenza dell'Ente.

Inoltre si è proceduto all'istruttoria di n. 112 pratiche relative a ospitalità temporanea e a n. 253 di ampliamento nucleo familiare e n. 34 nuove assegnazioni a seguito di dispositivi emessi dai Comuni territorialmente competenti.

DISMISSIONI

Nel corso del 2022 si è proseguito nell'attuazione del piano di cessione di cui alla Legge n. 560/93 pervenendo all'alienazione di n. 16 alloggi con un'entrata contabilizzata a favore della G.S. di € 292.596,16.

Il ricavato, a norma dell'art. 1, comma 13 della legge 560/93 modificato dal comma 6 dell'art. 4 della legge 136 del 13.04.1999, nonché della circolare n. 31 del 30.06.1995 del Ministero

dei Lavori Pubblici, viene versato sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, dove resterà depositato fino al materiale utilizzo.

La disponibilità totale di tale conto al 31.12.2022, ammonta ad € 8.303.846,69 ed è vincolata alla realizzazione di programmi di ERP autorizzati dalla Regione.

MANUTENZIONE ORDINARIA

COORDINAMENTO, DIREZIONE E CONTROLLO TECNICO CONTABILE DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

Nell'ambito del vasto patrimonio degli edifici residenziali in Foggia e Provincia e di proprietà Arca Capitanata (circa 12.000 alloggi), una parte significativa degli interventi da attuare è data da opere di manutenzione ordinaria all'interno degli alloggi e sulle parti comuni dei fabbricati. Trattasi di interventi indirizzati ad eliminare gli inconvenienti segnalati dai conduttori degli alloggi per infiltrazioni dagli impianti di carico/scarico e coperture; risanamento balconi, facciate, pavimentazioni di calpestio esterne ed interne. Le segnalazioni giungono attraverso il ricevimento diretto degli utenti presso gli sportelli, per posta, fax, mail, PEC.

Nel corso del 2022 è stato registrato un afflusso di utenti pari a circa **3904 unità**.

A fronte di n. 2038 richieste di manutenzione pervenute, i sopralluoghi effettuati risultano 1629 e gli interventi manutentivi eseguiti sono risultati n. 744.

E' doveroso precisare che la differenza tra il numero di richieste pervenute / sopralluoghi effettuati e il numero degli interventi eseguiti è dovuta al fatto che l'Ufficio è stato attento a valutare ciascuna problematica denunciata, disponendo interventi di esclusiva competenza archiviando richieste (dandone comunicazioni agli utenti) di intervento non dovute o in contrasto con il regolamento approvato che individua le opere a carico degli assegnatari e quelle a carico dell'Ente.

2 GESTIONE TECNICO AMMINISTRATIVA PER LAVORI A RIMBORSO, LAVORI CONDOMINIALI. IMPIANTI DI ASCENSORE PATRIMONIO ARCA CAPITANATA

Trattasi di rimborso / contributi per lavori eseguiti dagli stessi assegnatari previa autorizzazione dell'Ente. Tale procedura viene adottata allorquando risulta per l'Ente più conveniente dal punto di vista economico rispetto ad un intervento diretto.

L'attività è disciplinata dal "Regolamento per l'esecuzione dei lavori a cura degli assegnatari..." approvato con Delibera n.251 del 30/11/2009.

L'ufficio ha regolarmente adempiuto all'istruttoria di tutte le richieste pervenute nel corso del 2022 (n.198). Di queste n. 52 sono state considerate conformi al Regolamento e sono sfociate in altrettante Determine di impegno della spesa e in n. 31 Determine di liquidazione.

Per gli impianti di ascensore trattasi di interventi a carico della proprietà effettuati dalle ditte manutentrici degli impianti. L'ufficio manutenzione esamina le richieste di lavori straordinari con i relativi preventivi di spesa trasmesse dalle ditte manutentrici e autorizza, se di competenza, l'esecuzione dei lavori. Nel corso del 2022 sono state istruite n. 20 istanze.

3 PREVENZIONE INCENDI AUTORIMESSE

Dal 01/01/2022 al 31/12/2022 è stata espletata regolare attività di monitoraggio e verifica generale delle condizioni di sicurezza delle attività soggette a prevenzione incendi. Per tutte le attività, le relative certificazioni antincendio risultano in corso di validità. Si è provveduto al rinnovo del C.P.I. per l'autorimessa di cui ai lotti **429,448/B,561,456,602,457,599 in Foggia, 614 in Manfredonia, 416 in Cerignola.**

4 APPALTI DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO ARCA CAPITANATA

Nel corso del 2022 sono stati predisposti da parte dell'Ufficio Manutenzione gli atti per l'affidamento del nuovo appalto dei lavori di manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare sito in Foggia e provincia, biennio 2023/2024. Nello specifico, per ciascun ambito territoriale (Foggia zona A + Provincia zona 1 – Foggia zona B + Provincia zona 2 – Foggia zona C + Provincia zona 3 – Foggia zona D + Provincia zona 4) sono stati predisposti tutti gli atti tecnici propedeutici all'espletamento della gara. Gli stessi sono stati approvati con Decreto del C.S. n. 129 del 01/12/2022.

5 CONSEGNA ALLOGGI PER EMERGENZA ABITATIVA – COMUNE DI FOGGIA – CONTAINER VIA SAN SEVERO

Nel corso del 2022 sono stati affidati ed eseguiti una serie di interventi di manutenzione straordinaria (localizzati nel 2021) nell'ambito dell'emergenza abitativa, finalizzati alla ristrutturazione di alloggi da destinare a nuclei familiari ospitati nei containers di via San Severo (Decreto C.S. di localizzazione n. 7 del 09-09-2021). Al 31/12/2022 tutti gli alloggi sono stati regolarmente consegnati ai legittimi assegnatari.

Nello specifico:

1. Foggia, via L. Nardella n.9, lotto 110

2. Foggia, via F.P. Saggese n.21 – lotto 224

3. Foggia, via Mazzini n.29, lotto 101

ALTRI ADEMPIMENTI

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATI ALL'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE FINANZIATI CON LEGGE 560/93

Trattasi di interventi finalizzati alla installazione di impianti servoscala negli immobili privi di impianti di ascensore. Nello specifico, nel corso del 2022, su n.12 impianti localizzati, hanno avuto inizio i seguenti interventi:

- 1.Foggia, via Perosi n. 7, lotto 392, per un importo di € 33.280,00
- 2.Foggia, rione dei Preti n.23, lotto 9858, per un importo di € 30.880,00
- 3.Foggia, via Gobetti n. 7, lotto 265, per un importo di € 24.320,00
- 4.Orta Nova, Via Gonella n.3, lotto 440, per un importo di € 24.320,00
- 5.Apricena, via L. Allegato n. 3, lotto 394, per un importo di € 29.440,00
- 6.Stornara, via Carlo Carrà n. 6, lotto 518 per un importo di € 24.320,00
- 7.Carapelle, viale Mezzogiorno n.5 – lotto 441 – per un importo di € 25.840,00;

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI FABBRICATI ARCA CAPITANATA FINANZIATI CON LEGGE 560/93

Oltre ai lavori di manutenzione ordinaria gestiti mediante gli appalti di cui al paragrafo P 12, l'Ufficio Manutenzione nel corso del 2022 ha portato a termine una serie di interventi finanziati con legge 560/93, localizzati nel 2021. Nello specifico:

1. Interventi di recupero/messa in sicurezza avviati e conclusi nel 2022

1. Foggia, via Pietro Castellino n.45 – lotto 200, per un importo di finanziamento di € 53.363,67
2. Orsara, Piazza Montuori n.2, lotto 413, per un importo di finanziamento di € 26.520,00
3. San Severo, via Guareschi n.20 – lotto558 per un importo di finanziamento di € 21.624,00
4. Torremaggiore via Pirandello n.2c – lotto 443, per un importo di finanziamento di € 16.320,00
5. Torremaggiore via De Gasperi n.3° - lotto 487, per un importo di finanziamento di € 16.320.00
9. San Severo via Ruggiero Grieco n.4 – lotto 465 per un importo di finanziamento di € 16.320,00
13. Manfredonia, Largo delle Begonie nn.6/7 – lotto 540, per un importo di finanziamento di € 13.600,00
14. Manfredonia, Largo delle Campanule nn.1/2 – lotto 570, per un importo di finanziamento di € 13.600,00

2. Interventi di recupero/messa in sicurezza localizzati nel 2022 e in corso di esecuzione:

Localizzazione con Decreto C.S. n. 72 del 26-07-2022

GESTIONE COSTRUZIONE

Il settore dell'attività costruttiva e di recupero ha registrato entrate per le riscossioni delle spese generali di competenza dell'Ente € 80.632,43.

L'attività costruttiva e di recupero del patrimonio esistente

Per l'attività di costruzione sono in corso di realizzazione n. 20 alloggi di ERP nel Comune di San Severo (Via Carli - Via Guareschi).

Per l'attività di recupero sono in corso interventi nei Comuni Manfredonia e Margherita di Savoia dove è previsto un intervento denominato "Rehouse" di innovazione e ricerca, finanziato con fondi europei.

Il quadro che segue pone in evidenza, in modo sintetico la previsione dell'attività costruttiva che trova riscontro nei dati contabili del bilancio:

LAVORI DI NUOVE COSTRUZIONI IN CORSO O ULTIMATI

COMUNE	Tipo Intervento	LOTTO	Alloggi	FINANZIAMENTO		NOTE
				LEGGE	IMPORTO	
SAN SEVERO	NC1	620	20	LEGGE R. n.20/2005	€ 3.083.600,00	IN CORSO

LAVORI DI RECUPERO IN CORSO O ULTIMATI

COMUNE	Tipo Intervento	LOTTO	Alloggi	FINANZIAMENTO		NOTE
				LEGGE	IMPORTO	
MANFREDONIA	REC	466	40	Legge n.	€	IN CORSO

				80/2014	1.910.000,00	
MARGHERITA DI SAVOIA	REC	512	8	Regione Puglia	€ 1.350.000,00	IN CORSO

ORGANICO DELL'ENTE

La pianta organica dell'ARCA Capitanata è composta da tre aree: Direzione, Amministrativa e Patrimonio nei quali sono state impiegate, per l'anno 2022, n. 50 unità lavorative. In particolare, nel corso dell'anno 2022 si è proceduto:

- all'assunzione di n 3 cat. D;

Inoltre, l'anno 2022 è stato interessato dal collocamento in pensione di n. 1 unità cat. B.

Nel corso dell'anno 2023 si procederà all'ultimazione della riorganizzazione dell'Agenzia con la conseguente riformulazione della dotazione organica così come previsto dalla legge Regione Puglia n. 22/2014.

Allo stato attuale, considerando l'istituzione di nuovi uffici e l'incremento degli adempimenti amministrativi, si rappresenta quanto segue:

	<u>ORGANICO</u>	<u>IN SERVIZIO</u>
Dirigenza	3	2
Cat. D	26	19
Cat. C	26	15
Cat. B3	8	8
Cat. B1	5	5
Cat. A	<u>4</u>	<u>3</u>
	72	52

Foggia, 05.02.2024

L'AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Giuseppe Liscio
(firmato digitalmente)