



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

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO
BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO 2021 – 2022 – 2023

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'Azienda 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 2021/2023 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

	TOTALE ENTRATE	TOTALE USCITE
2021	74.070.530,15	74.070.530,15
2022	82.636.400,00	82.636.400,00
2023	59.608.900,00	59.608.900,00

Si evidenzia che nonostante l'incremento dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione, per effetto dell'aggiornamento anagrafico reddituale svoltosi nell'anno 2017, 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.

Il contenimento della spesa è stato dettato essenzialmente dalla consistenza del Fondo Crediti Dubbia Esigibilità.

L'attività di gestione prevista per il triennio 2021-2023 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 circa 11.500, 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

	CANONI DI LOCAZIONE
2021	10.340.000,00
2022	10.375.000,00
2023	10.395.000,00

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 (2015-2019) di seguito esplicitato:

- esercizio 2021 € 3.494.767,07;
- esercizio 2022 € 3.507.915,45;
- esercizio 2023 € 3.514.917,87.

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).

Si evidenzia che nella previsione sono compresi i canoni di locazione relativi ai dodici alloggi acquisiti nel Comune di Margherita di Savoia a seguito di partecipazione ad avviso di vendita immobiliare senza incanto. Non è compreso invece il 13° alloggio in quanto non si è ancora perfezionato il trasferimento in proprietà.

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 - 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.

MOROSITA'

Nell'anno 2021, 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 inquilinato 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 2021 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 per il 2020, di incamerare entrate per € 900.000,00 sensi della legge 560/93, da destinare al recupero o al nuovo patrimonio edilizio.

Si rileva che, ai sensi dell'articolo 23 della LRP n. 26/2020, anche gli assegnatari degli alloggi ex Gozzini potranno procedere all'eventuale riscatto

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.

ACQUISTO ALLOGGI

Per l'esercizio 2021 si prevede la spesa di € 2.080.000,00 per l'acquisto di immobili con fondi della Legge 560/93.

Tale stanziamento è relativo ad un programma straordinario di acquisti in attuazione degli indirizzi formulati dalla presidenza della Regione Puglia, in una riunione tenutasi presso la Prefettura di Foggia in data 11.12.2019, al fine di fronteggiare emergenze abitative specifiche nelle more della realizzazione della programmazione straordinaria di 160 alloggi di cui al Protocollo d'intesa sottoscritto tra la Regione Puglia e l'Arca Capitanata il 02.12.2019.

Tale attività si colloca nel solco di una sperimentazione già avviata nel corso del 2019 nell'ambito della cabina di regia prefettizia della provincia BAT, consistente nell'acquisizione di 12 alloggi, ubicati nel Comune di Margherita di Savoia, attraverso la partecipazione ad un avviso di vendita immobiliare senza incanto.

ATTIVITA' MANUTENTIVA ORDINARIA

Tra le attività di gestione una delle più importanti è quella prevista per la manutenzione ordinaria che per il 2021 prevede uno stanziamento di € 1.830.000,00 (comprensivo di IVA). Per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, in alternativa all'intervento diretto da parte dell'ARCA con propria ditta manutentrice, 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 € 150.000,00.

ATTIVITA' MANUTENTIVA STRAORDINARIA

In riferimento al patrimonio esistente è stata stanziata, per l'esercizio 2021, la somma di € 950.000,00 - a carico della Legge 560/93 - relativa alla Manutenzione Straordinaria Immobili (anche in condominio) e alla Manutenzione Straordinaria Ascensori.

Per il 2021 e 2023 sono stati stanziati per manutenzione straordinaria nei condomini e manutenzione straordinaria ascensori la somma di € 450.000,00

Nel corso del 2020 sono stati localizzati una serie di interventi di manutenzione straordinaria nell'ambito dell'emergenza abitativa, finalizzati alla ristrutturazione di alloggi da destinare a nuclei familiari ospitati nei containers di via San Severo. Trattasi dei seguenti alloggi, regolarmente consegnati agli aventi diritto. Nello specifico

Foggia, via Galliani 42/B

Foggia, via N. Patierno n. 11

Foggia via Manlio Rossi Doria n.10

Foggia, via Lucera n.237

Foggia via Manlio Rossi Doria n.7

Foggia, Rione dei Preti n.23

Foggia, via Machiavelli n.5

Foggia, Via Natola N. 23/C

Foggia, Borgo Incoronata, Scala 6

Foggia, Via Smaldone n.8

Foggia, Via Saragat n. 38/D

Foggia, Via Oberty n.27

Foggia, Via Montegrappa n.32

Altri alloggi ristrutturati con Legge 560/93 siti in Provincia di Foggia:

Accadia, via Miranda n. 44

San Ferdinando di Puglia, via Salpe Romana n. 1

San Ferdinando di Puglia, via Roma n. 230

Apricena, via P. Togliatti n. 3

Con i finanziamenti di cui alla Legge n.560/93 sono stati individuati, altresì, una serie di interventi di manutenzione straordinaria aventi carattere di somma urgenza.

Tra questi risultano già localizzati:

-Monte Sant'Angelo, via Luigi Zuppetta palazzina A1 e A3, Monte Sant'Angelo, via Luigi Zuppetta palazzina A2 e A4 per un importo di finanziamento pari a € 268 717,85 – Provvedimento di localizzazione n. 118 del 16/07/2020 e n. 123 del 20/07/2020

- interventi vari in Foggia e Provincia per un importo complessivo pari a € 213 133,87 – Provvedimento di localizzazione n. 178 del 15/10/2020

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 2021 di movimentare all'incirca la somma di € 11.300.000,00 per interventi di nuova costruzione e recupero del patrimonio e.r.p.

Inoltre, nel corso del 2021, l'Ente prevede di avviare/completare i programmi costruttivi di cui alla Legge n. 560/1993, Legge n. 80/2014, Legge regionale n. 20/2005, oltre agli interventi finanziati con DPCM 25.05.2016, Fondi per lo Sviluppo e Coesione 2007-2013 (ex FAS), POR PUGLIA 2014-2020 e D. L. n. 112/1998.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN CORSO E PROGRAMMATI NEL 2021:

<i>LEGGE FINANZIAMENTO</i>	<i>COMUNE</i>	<i>LOTTO</i>	<i>N. ALLOGGI</i>	<i>IMPORTO FINANZIAMENTO</i>
LEGGE N. 560/93	FOGGIA	621	8	€ 1.200.000,00
DELIBERA G.R.N. 2332 DEL 28/12/2017	SAN SEVERO	620	20	€ 3.083.600,00
D.P.C.M. 25/05/2016	FOGGIA	622	24	€ 3.400.000,00
DELIBERA CIPE N. 127 DEL 22.12.2017	FOGGIA		80	€ 10.800.000,00

INTERVENTI DI RECUPERO IN CORSO E PROGRAMMATI NEL 2021:

<i>LEGGE FINANZIAMENTO</i>	<i>COMUNE</i>	<i>LOTTO</i>	<i>IMPORTO FINANZIAMENTO</i>
POR PUGLIA 2014-2020	FOGGIA	350	1.400.000,00

<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	FOGGIA	351	2.300.000,00
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	FOGGIA	3708	5.200.000,00
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	FOGGIA	3709	4.400.000,00
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	SAN SEVERO	465	3.600.000,00
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	LUCERA	450	5.500.000,00
<i>POR PUGLIA 2014-2020</i>	CERIGNOLA	382	3.300.000,00
<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>	CAGNANO VARANO	592	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>	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
<i>LEGGE 560/93</i>	CARAPELLE	441	633.600,00
<i>D.P.C.M. 25/05/2016</i>	FOGGIA RIONE DEI		1.000.000,00

		PRETI	
<i>D.L. n. 47/2014 convertito dalla Legge n. 80/2014</i>	TRINITAPOLI	539	600.000,00
<i>D.L. n. 47/2014 convertito dalla Legge n. 80/2014</i>	MANFREDONIA	466	1.910.000,00

Inoltre, questa Agenzia ha partecipato all'Avviso pubblico della Regione Puglia inerente il "Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale" per ottenere finanziamenti per interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento o nuova realizzazione di edilizia residenziale pubblica nZeb.

Questa ARCA ha stipulato n. 15 convenzioni con altrettanti Comuni della Provincia di Foggia e BAT per ottenere i suddetti contributi.

PERSONALE

L'attuale pianta organica dell'ARCA Capitanata prevede tre aree denominate rispettivamente: Direzione, Amministrativa e Patrimonio, comprendenti al 31/12/2020 n. 49 unità lavorative.

L'esercizio 2020 è stato interessato dal collocamento a riposo di un'unità di categoria D e di due unità di cat. C.

Inoltre, si è proceduto alla mobilità in uscita, ex art. 30 del d.lgs. n.165/2001, di due unità - n. 1 di cat. D e n. 1 di cat. C.

L'anno 2020 ha visto l'assunzione di 6 unità - n. 3 di cat. C, 2 di cat. B3 e una di cat. B1.

Inoltre si segnala un comando in entrata di categoria C.

Nell'anno 2021 proseguiranno le procedure di reclutamento del personale avviate con Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 139 del 19.10.2018.

PERSONALE AL 31/12/2020

QUALIFICA	DOTAZIONE ORGANICO	IN SERVIZIO
DIRIGENZA	3	2
CAT D	26	15
CAT C1	26	16
CAT B3	8	9
CAT B1	5	4
CAT A	4	3
TOTALE	72	49

Foggia, li 02.02.2021

L'AMMINISTRATORE UNICO

Avv. Donato Pascarella

(firmato digitalmente)