

## RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

### AL BILANCIO CONSUNTIVO 2021

Nel corso dell'esercizio 2021, 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 2021 chiude con un avanzo di amministrazione pari a € 15.572,93 che sarà utilizzato nell'esercizio 2022.

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.

Le Arca, infatti, possono utilizzare nella misura massima del 20% i proventi da alienazione per il ripiano del deficit finanziario ai sensi della normativa vigente (L. n. 560/93 c. 14 art. 1 – determina Giunta Regione Puglia n. 552 del 22.02.1995).

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 € 8.637.034,21 che ha evitato il ricorso ad anticipazioni di cassa da parte del tesoriere.

Per quanto attiene agli aspetti economici della gestione, si evidenzia infine un risultato positivo di € 4.002.207,50.

La quota del risultato di amministrazione dedicata al Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità è calcolata con il metodo ordinario previsto dal punto 3.3 dell'allegato 4/2 del D.lgs.118/2011. Il risultato ottenuto, pari a € 51.277.287,57. Detto importo è stato elaborato considerando inesigibili al 100% i residui fino all'anno 2016.

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

#### 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 € 9.937.551,19, mentre l'ammontare dei canoni dei locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione di € 168.812,30.

Si precisa che l'Ufficio Gestione Stralcio ha ritenuto che i crediti relativi alle indennità di occupazione vadano iscritti in bilancio con il criterio di cassa, stante la loro natura meramente risarcitoria, trattandosi di situazioni non sanabili dall'Agenzia per mancanza dei requisiti necessari per l'assegnazione dell'alloggio.

### **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 dei 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 la massiva attività di diffide svolte nel triennio 2016/2020, nell'anno 2021 sono state diffidati oltre 2300 assegnatari morosi nel pagamento del canone locativo o inadempienti rispetto ai piani di rientro sottoscritti con l'ente.

Nell'ambito di tale attività di diffida, sono confluite anche le risultanze dell'istruttoria di tutte le pratiche aperte nell'anno 2016 in ordine agli assegnatari morosi nel pagamento dei canoni di locazione e/o ulteriori oneri accessori. In tale attività, sono stati individuati n. 2321 nominativi, i quali, nel corso dell'anno 2016, 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 31.12.2021, sono stati redatti tutti i rispettivi n. 2321 “nuovi” atti di diffida e costituzione in mora, con protocollazione ed invio degli stessi entro la rispettiva data di scadenza del suindicato termine prescrizione.

A seguito di tutta la suesposta attività di diffida per morosità, sono pervenuti, nell’anno 2021, n. 205 piani di rientro, sottoposti all’istruttoria del competente Ufficio Legale/Precontenzioso.

Tale attività ha permesso di mantenere stabili le riscossioni in conto residui per canoni di locazione attestate su un valore di € 1.000.000,00.

Nell’anno 2021 l’Agenzia ha continuato altresì l’attività di contrasto alle occupazioni abusive degli alloggi avviando procedimenti di diffida e intimazione di rilascio alloggio per occupazione abusiva nei confronti di n. 139 detentori *sine titulo* ai sensi dell’art. 20 della Legge Regione Puglia n. 10/2014.

Si rileva che l’anno 2021 è stato interessato dall’emergenza sanitaria Covid-19 con la conseguente crisi economica che ha interessato l’utenza ARCA.

La Regione Puglia ha attivato un fondo straordinario per compensare la mancata corresponsione delle quote dovute dagli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica a titolo di canoni di locazione e rimborso spese condominiali, imputabile allo straordinario stato emergenziale da Covid-19.

### **GESTIONE PATRIMONIO**

Relativamente agli alloggi gestiti sono state istruite n. 248 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. 55 schede istruttorie richieste dai Comuni e n. 44 pratiche susseguenti ai dispositivi di assegnazione dei vari Comuni per l’attività di competenza dell’Ente.

Inoltre si è proceduto all’istruttoria di n. 174 pratiche relative a ospitalità temporanea e a n. 275 di ampliamento nucleo familiare e n. 49 nuove assegnazioni a seguito di dispositivi emessi dai Comuni territorialmente competenti.

### **DISMISSIONI**

Nel corso del 2021 si è proseguito nell’attuazione del piano di cessione di cui alla Legge n. 560/93 pervenendo all’alienazione di n. 11 alloggi con un’entrata contabilizzata a favore della G.S. di € 193.575,79.

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 31.12.2021, ammonta ad € 8.866.712,30 ed è vincolata (al netto del 20% dei fondi non localizzati) 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 2021 è stato registrato un afflusso di utenti pari a circa 850 unità. Tale dato è in sintonia con quello registrato nel corso del 2020. La differenza rispetto agli anni precedenti (nel 2019 circa 3200 unità) è dovuta alla subentrata emergenza sanitaria che, a partire dal mese di marzo 2020 ha imposto limitazioni all'accesso dell'utenza. Tale restrizione è stata compensata da un servizio telefonico dedicato, che puntualmente ha accolto le segnalazione degli utenti e le ha trasmesse ai tecnici per i conseguenti adempimenti.

A fronte di n. 2116 richieste di manutenzione pervenute, i sopralluoghi effettuati risultano 1924 e gli interventi manutentivi eseguiti sono risultati n. 668.

Inoltre è doveroso precisare che, oltre all'effetto "Emergenza sanitaria", 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.

## **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.

Per gli impianti di ascensore trattasi di interventi a carico della proprietà effettuati dalle ditte manutentrici degli impianti

La carenza di fondi in bilancio, esercizio 2021, non ha consentito un regolare andamento dell'attività con particolare riferimento alle istanze di rimborsi a alla gestione dei lavori di manutenzione straordinaria sugli ascensori. A riguardo si cita la nota n. 19702 del 19/10/2021 con cui l'Ufficio Manutenzioni ha chiesto di apportare una variazione in aumento al capitolo di pertinenza.

Ciò nonostante, nel corso del 2021 sono state istruite n. 273 pratiche a cui hanno fatto seguito n. 273

Sopralluoghi. Sono state istruite n. 150 Determine.

### **ADEMPIMENTI IN MATERIA DI ANTICORRUZIONE E TRASPARENZA**

Con riferimento agli adempimenti in materia di anticorruzione e trasparenza, l'Ufficio Manutenzioni, per quanto di competenza, ha ottemperato agli obblighi di pubblicazione previsti dal d.lgs. n. 33/2016 e del d.lgs 50/2016.

### **RINNOVI CERTIFICAZIONE PREVENZIONE INCENDI AUTORIMESSE**

Dal 01/01/2021 al 31/12/2021 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 594 e 613 in Foggia.

### **APPALTI DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEL PATRIMONIO ARCA CAPITANATA**

Nel corso del 2020 è stata indetta nuova gara per i lavori di manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare Arca Capitanata avente durata di due anni. La commissione di gara ha concluso le operazioni connesse all'affidamento dei lavori nel mese di Dicembre 2020. Nel corso del 2021 si è provveduto, pertanto, all'affidamento dei lavori e alla stipula dei relativi contratti di appalto nei quattro ambiti territoriali.

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

Nel corso del 2021 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 (Decreto C.S. di localizzazione n. 7 del 09-09-2021)

Trattasi dei seguenti alloggi:

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**

#### **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 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 2021 ha avviato una serie di programmi di interventi finanziati con legge 560/93. Nello specifico:

1. Interventi di recupero finalizzati alla messa in sicurezza degli immobili e abbattimento barriere architettoniche

Decreto C.S. di localizzazione n. 55 del 18-11-2021

Per interventi di recupero

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
6. Foggia, Borgo Incoronata, palazzina n.6, Lotto 477, per un importo di finanziamento di € 53.040,00
7. Poggio Imperiale, Piazzale Enrico Fermi, int.1, lotto 381, per un importo di finanziamento di € 53.720,00
8. Poggio Imperiale, Piazzale Enrico Fermi, int.6, lotto 381, per un importo di finanziamento di € 53.720,00
9. San Severo via Ruggiero Grieco n.4 – lotto 465 per un importo di finanziamento di € 16.320,00
10. Candela, via IV Novembre, lotto 338 per un importo di finanziamento di € 47.600,00
11. Foggia, via Lucera n.102, lotto 99 per un importo di finanziamento di € 53.040,00
12. Foggia, via Galliani n.42/a, lotto 9 per un importo di finanziamento di € 53.040,00
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.

Per abbattimento barriere architettoniche

1. Foggia, via Perosi n. 7, lotto 392, per un importo di € 33.280,00
2. Foggia, viale Candelaro n. 102, lotto 430, per un importo di € 8.960,00
3. Foggia, rione dei Preti n.23, lotto 9858, per un importo di € 30.880,00
4. Foggia, via Gobetti n. 7, lotto 265, per un importo di € 24.320,00
5. Orta Nova, Via Gonella n.3, lotto 440, per un importo di € 24.320,00
6. Manfredonia via S.Rosa n.12, lotto 466 per un importo di € 24.320,00

7. Manfredonia Piazzale Penati n.6, lotto 466 per un importo di € 8.960,00
8. Apricena, via L. Allegato n. 3, lotto 394, per un importo di € 29.440,00
9. Apricena, via Togliatti n.49, lotto 529, per un importo di € 8.960,00
10. Stornara, via Carlo Carrà n. 6, lotto 518 per un importo di € 24.320,00
11. San Ferdinando di Puglia, via Brodolini n.24, lotto 398 per un importo di €32.000,00.

2. Interventi finalizzati alla ristrutturazione alloggi da destinare a nuove assegnazioni Decreto C.S. n. 20 del 14-09-2021

1. Apricena, via Togliatti n. 3 - piano rialzato, int. 7 – lotto 554 –
2. Apricena, via Salvatore Allende n. 4/G - piano rialzato, int. 2 – lotto 394
3. Apricena, via Salvatore Allende n. 9 - piano secondo, int. 5 – lotto 394
4. Bovino, via Montecastro n.60 - piano primo, int.4 – lotto 259

3. Interventi aventi carattere di somma urgenza

1. Lavori di messa in sicurezza muro di contenimento di pertinenza dell'immobile sito nel comune di San Marco In Lamis, Via Parigi N. 1 – lotto 597 – Decreto C.S. n. 77 del 14-12-2021
2. Lavori di ristrutturazione alloggio sito in Foggia via della Martora n. 19, piano terzo. Decreto C.S. n. 49 del 28-10-2021

### **GESTIONE COSTRUZIONE E RECUPERO**

Il settore dell'attività costruttiva e di recupero ha registrato entrate per le riscossioni delle spese generali di competenza dell'Ente € 397.584,90.

#### **L'attività costruttiva e di recupero del patrimonio esistente**

E' stata ultimata l'attività di costruzione sono in corso n. 8 alloggi di ERP nel Comune di Foggia (Via Confalonieri).

E' iniziata e sta proseguendo l'attività di costruzione di n. 20 alloggi nel Comune di San Severo (Via Carli e Via Guareschi).

Per l'attività di recupero è stato ultimato un interventi nel Comune di Trinitapoli, mentre è in corso un intervento nel Comune di Manfredonia.

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	
FOGGIA	NC1	621	8	LEGGE 560/93	€ 1.200.000,00	ULTIMATO
SAN SEVERO	NC1	620	20	D.G.R. n. 2332/2017	€ 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. 80/2014	€ 1.910.000,00	IN CORSO
TRINITAPOLI	REC	539	12	Legge n. 80/2014	€ 600.000,00	ULTIMATO

### LAVORI APPALTATI NELL'ANNO 2021

COMUNE	Tipo Intervento	LOTTO	Alloggi	FINANZIAMENTO		NOTE
				LEGGE	IMPORTO	
MANFREDONIA (FG)	REC.	466	40	L. n. 80/2014	€ 1.910.000,00	
SAN SEVERO (FG)	N.C.	620	20	D.G.R. n. 2332/2017	€ 3.086.600,00	

### 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 2021, n. 50 unità lavorative. In particolare, nel corso dell'anno 2021 si è proceduto:

- all'assunzione part-time (per stabilizzazione di LSU) di n. 1 cat. B1;
- al comando temporaneo di n. 1 cat. D;
- alla mobilità in ingresso di n. 1 cat. C1.

Inoltre, l'anno 2021 è stato interessato dal collocamento in pensione di n. 1 unità cat. C6 e dall'uscita per vincita di concorso in altra amministrazione di n. 1 cat. C1.

Nel corso dell'anno 2022 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	16
Cat. C	26	15
Cat. B3	8	9
Cat. B1	5	5
Cat. A	<u>4</u>	<u>3</u>
	72	50

Foggia, 17.01.2023

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

Dott. Giuseppe Liscio  
(f.to digitalmente)