

**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO
AL RENDICONTO DEL BILANCIO 2020**

Nel corso dell'esercizio 2020, le politiche di bilancio dell'Arca Capitanata hanno seguito le linee strategiche delineate nel triennio 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 2020 chiude con un avanzo di amministrazione pari a € 312,89.

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 € 9.236.234,54 che ha evitato il ricorso ad anticipazioni di cassa da parte del tesoriere.

Per quanto attiene agli aspetti economici della gestione, si evidenzia un risultato negativo di € -9.899.751,07, significativamente condizionato dagli accantonamenti per il Fondo Crediti Dubbia Esigibilità € 15.421.039,65 e dall'accantonamento al Fondo Imposte di € 155.863,04.

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 € 51.108.965,61. Detto importo è stato incrementato considerando inesigibili al 100% i residui fino all'anno 2015.

Pertanto, il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità applicato per l'esercizio 2020, è determinato in € 53.717.530,49.

Il fondo imposte ammonta a € 431.856,94 e riguarda i contenziosi in corso al 31.12.2020 per IMU/TASI per i quali non è stata ancora pronunciata la sentenza. La consistenza del Fondo sarà adeguata seguendo l'andamento dei giudizi.

Le sentenze esecutive, anche se impugnate, sono state impegnate per un importo complessivo di € 2.693.745,13.

Il contenzioso IMU, pertanto, condiziona sensibilmente la gestione dell'ente.

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 € 10.301.969,96, mentre l'ammontare dei canoni dei locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione di € 175.735,29.

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 triennio 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 2016/2019, nell’anno 2020 sono state diffidati oltre 183 assegnatari morosi nel pagamento del canone locativo.

Si evidenzia che a seguito dell’attività di diffida nei confronti degli assegnatari morosi nell’anno 2020 sono state svolte 138 trattazioni finalizzate alla regolarizzazione contabile. Nell’anno 2020 sono stati presentati n. 97 piani di rientro.

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.

A seguito di una completa ricognizione di tutte le pratiche n. 6734 di dilazione della morosità per mancato pagamento dei canoni locativi e/o oneri accessori, create dal 2016, l’Ufficio Legale/Precontenzioso, nel mese di dicembre 2020, ha individuato n. 286 rateizzazioni non adempiute, in quanto non rispettate nel pagamento di almeno n. 3 rate.

Per ciascuno di tali nominativi si è proceduto alla cancellazione, dai relativi estratti conto, delle rateizzazioni inserite e contabilizzate ed alla contestuale redazione di note nelle quali si è comunicato la decadenza dal beneficio della rateizzazione” concessa per perpetuo inadempimento del piano di rientro concordato.

Si rileva che il fenomeno della morosità del 2020 risultata superiore al 30%. Detto valore non è, comunque, del tutto omogeneo con i dati degli esercizi precedenti in considerazione di una revisione del sistema di rilevazione degli addebiti agli assegnatari, finalizzata all’adeguamento alle nuove esigenze contabili.

Nell’anno 2020 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. 111 detentori *sine titulo* ai sensi dell'art. 20 della Legge Regione Puglia n. 10/2014.

GESTIONE UTENTI PATRIMONIO

Relativamente agli alloggi gestiti sono state istruite n. 239 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. 66 schede istruttorie richieste dai Comuni e n. 24 pratiche susseguenti ai dispositivi di assegnazione dei vari Comuni per l'attività di competenza dell'Ente.

Inoltre si è proceduto all'istruttoria di n. 126 pratiche relative a ospitalità temporanea e a n. 295 di ampliamento nucleo familiare.

EMERGENZA ABITATIVA

In ottemperanza all'indirizzo del Presidente della Regione Puglia, finalizzato alla risoluzione dell'emergenza abitativa che ha interessato i containers di via San Severo di Foggia, l'Arca ha proceduto all'acquisto di alloggi sia sul libero mercato che con l'esercizio del diritto di prelazione.

Si è continuato a fronteggiare il fenomeno dell'emergenza abitativa nel Comune di Margherita di Savoia, secondo le direttive delineate dalla cabina di regia istituita presso la prefettura della BAT, che ha comportato anche nel 2020 l'acquisto di alloggi all'asta fallimentare.

Per l'attività menzionate, nell'esercizio 2020, sono stati impiegati € 731.137,31.

GESTIONE PATRIMONIO

Nel corso del 2020, nonostante le restrizioni relative all'emergenza sanitaria Covid-19, si è comunque proseguito nell'attuazione del piano di cessione di cui alla Legge n. 560/93 con un'entrata contabilizzata a favore della G.S. di € 220.511,49.

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 31.12.2020, ammonta ad € 9.472.851,10 ed è vincolata (al netto del 20% dei fondi non localizzati) alla realizzazione di programmi di ERP autorizzati dalla regione.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Si rileva l'impegno profuso dall'Ente per la manutenzione ordinaria del patrimonio effettuata con fondi dell'Arca che è quantificato in oltre € 2.100.000,00 per l'esercizio 2020, comprensivo dei contributi agli assegnatari per riparazione alloggi e dei lavori per alloggi in condominio.

Tale valore, di per se elevato, acquisisce notevole significato se considerato nell'ottica del fenomeno della morosità relativa ai canoni di locazione che condiziona l'attività istituzionale con il FCDE.

GESTIONE COSTRUZIONE E RECUPERO

Il settore dell'attività recupero ha registrato entrate per le riscossioni delle spese generali di competenza dell'Ente € 308.300,45.

L'attività costruttiva e di recupero del patrimonio esistente

È proseguita l'attività di costruzione di n.+ 8 alloggi di ERP nel Comune di Foggia (Via Confalonieri).

Per l'attività di recupero sono stati ultimati n. 3 interventi nei Comuni di Foggia – Manfredonia e S. Giovanni Rotondo, mentre è proseguito un intervento nel Comune di Trinitapoli.

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 PROSEGUITI O ULTIMATI NEL 2020

COMUNE	Tipo Intervento	LOTTO	Alloggi	FINANZIAMENTO		NOTE
				LEGGE	IMPORTO	
FOGGIA	NC1	621	8	LEGGE 560/93	€ 1.200.000,00	IN CORSO

LAVORI DI RECUPERO PROSEGUITI O ULTIMATI NEL 2020

COMUNE	Tipo Intervento	LOTTO	Alloggi	FINANZIAMENTO		NOTE
				LEGGE	IMPORTO	

FOGGIA	REC	476	20	Legge Reg. n. 20/2005	€ 625.000,00	ULTIMATO
MANFREDONIA	REC	541	16	Legge Reg. n. 20/2005	€ 500.000,00	ULTIMATO
SAN GIOVANNI ROTONDO	REC	555	18	Legge Reg. n. 20/2005	€ 562.273,01	ULTIMATO
TRINITAPOLI	REC	539	12	Legge n. 80/2014	€ 600.000,00	IN CORSO

LAVORI APPALTATI NELL'ANNO 2020

COMUNE	Tipo Intervento	LOTTO	Alloggi	FINANZIAMENTO		NOTE
				LEGGE	IMPORTO	
SAN SEVERO (FG)	COST.		20	REGIONE PUGLIA	€ 3.083.600,00	
FOGGIA A- PROVINCIA 1	MAN. ORD.		/	FONDI DI BILANCIO	€ 1.089.000,00	
FOGGIA A- PROVINCIA 2	MAN. ORD.		/	FONDI DI BILANCIO	€ 1.089.000,00	
FOGGIA A- PROVINCIA 3	MAN. ORD.		/	FONDI DI BILANCIO	€ 1.089.000,00	
FOGGIA A- PROVINCIA 4	MAN. ORD.		/	FONDI DI BILANCIO	€ 1.089.000,00	

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 2020, n. 49 unità lavorative.

L'anno 2020 è stato interessato dal collocamento in pensione di n. 3 unità lavorative (n. 2 di cat. C e n.1 di cat. D)

Si è proceduto ad attivare le procedure di mobilità, sia in uscita che in ingresso, così come specificato: in uscita n. 2 unità lavorative (cat. D e cat. C) e in ingresso n. 3 unità lavorative (n. 2 cat. C e n. 1 cat. B).

Inoltre si è proceduto ad assunzioni di n. 3 unità lavorative (n. 2 cat. C e n. 1 cat. B)

Pertanto il personale al 31.12.2020 risulta composto da n. 49 unità di cui una in comando temporaneo in uscita e una in sovraordinazione.

Nel corso dell'anno 2020 è continuata la riorganizzazione dell'Agenzia come previsto dalla legge Regione Puglia n. 22/2014.

Allo stato, considerando l'istituzione di nuovi uffici e l'incremento degli adempimenti amministrativi, risulta ancora più grave la situazione di deficit della dotazione organica di n. 23 unità:

	<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	4
Cat. A	<u>4</u>	<u>3</u>
	72	49

Foggia, 16.11.2021

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Avv. Donato Pascarella