

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

AL BILANCIO CONSUNTIVO 2019

Nel corso dell'esercizio 2019, 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 2019 chiude con un avanzo di amministrazione pari a € 63.035,20 che sarà utilizzato nell'esercizio 2020.

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 € 12.896.739,21 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 negativo di € 2.460.874,88 significativamente condizionato dagli accantonamenti per il Fondo Crediti Dubbia Esigibilità € 3.272.468,72 e dall'accantonamento al Fondo Imposte di € 300.000,00. 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 € 35.887.207,94, è stato incrementato in quanto non considerato congruo. I canoni di locazione, versati dagli assegnatari sul c/c postale dove affluiscono in maniera indistinta, sono successivamente incassati presso l'Istituto Tesoriere e imputati ai capitoli specifici relativi ai canoni

e agli accessori. Tale operazione, in determinate circostanze determina uno slittamento temporale che si riflette sulla percentuale di riscuotibilità dei residui. Per quanto sopra, analizzando le riscossioni in c/to residui per il periodo considerato nel FCDE (anni 2015 – 2019), si è proceduto al ricalcolo delle percentuali di riscossione sulla base degli incassi affluiti su c/c postale. Queste ultime sono risultate inferiori rispetto alle percentuali calcolate sugli incassi (in c/to residui) presso l'Istituto Tesoriere, in fase di successiva movimentazione dal c/c postale. Per le motivazioni esposte risulta opportuno incrementare il FDCE al fine di non rinviare oneri agli esercizi successivi.

Pertanto, il Fondo Crediti di Dubbia Esigibilità applicato per l'esercizio 2019, è prudenzialmente determinato in € 38.296.490,84.

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 € 10.882.486,27, mentre l'ammontare dei canoni dei locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione di € 210.885,24.

Si è proceduto alla cancellazione di residui attivi per canoni di locazione, indennità di occupazione ed accessori per un importo pari a € 172.691,89.

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 2016/2019 nell'anno 2019 sono state diffidati oltre 588 assegnatari morosi nel pagamento del canone locativo o inadempienti rispetto ai piani di rientro sottoscritti con l'ente.

Si evidenzia che a seguito dell'attività di diffida nei confronti degli assegnatari morosi nell'anno 2019 sono stati presentati n. 270 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.

Si rileva che il fenomeno della morosità del 2019 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 e ad un maggior accertato, di oltre € 1.300.000,00. Il maggiore accertamento, rispetto all'esercizio precedente, è scaturito anche dall'aggiornamento dei canoni in seguito all'aggiornamento anagrafico-reddituale e dall'applicazione dei cosiddetti "canoni

sanzionatori” applicati nei confronti dei soggetti che hanno omesso di presentare la certificazione anagrafico-reddituale.

Nell’anno 2019 l’Agenzia ha continuato altresì l’attività di contrasto alle occupazioni abusive degli alloggi diffidando circa 138 occupatori *sine titolo* ai sensi dell’art. 20 della Legge Regione Puglia n. 10/2014 e notificando 58 decreti di rilascio.

GESTIONE PATRIMONIO

Relativamente agli alloggi gestiti sono state istruite n. 261 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. 116 schede istruttorie richieste dai Comuni e n. 75 pratiche susseguenti ai dispositivi di assegnazione dei vari Comuni per l’attività di competenza dell’Ente.

Inoltre si è proceduto all’istruttoria di n. 111 pratiche relative a ospitalità temporanea e a n. 211 di ampliamento nucleo familiare oltre ad attivare i procedimenti di diffida per occupazione abusiva nei confronti di n. 138 detentori senza titolo (LRP n. 10/2014 art. 20).

DISMISSIONI

Nel corso del 2019 si è proseguito nell’attuazione del piano di cessione di cui alla Legge n. 560/93 pervenendo all’alienazione di n. 31 alloggi con un’entrata contabilizzata a favore della G.S. di € 826.274,38.

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 31.12.2019, ammonta ad € 8.605.007,19, 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 € 3.100.000,00 per l’esercizio 2019. Tale valore, di per se elevato, acquisisce notevole significato se considerato nell’ottica del recupero della quota del

disavanzo, che ha interessato l'esercizio e il fenomeno della morosità relativa ai canoni di locazione che condiziona l'attività istituzionale.

GESTIONE COSTRUZIONE

Il settore dell'attività costruttiva ha registrato entrate per le riscossioni delle spese generali di competenza dell'Ente € 84.812,46.

L'attività costruttiva e di recupero del patrimonio esistente

Per l'attività di costruzione, sono stati ultimati n. 84 alloggi di ERP (Foggia - S. Giovanni Rotondo – Margherita di Savoia - Trinitapoli), mentre sono in corso i lavori per n. 8 alloggi di ERP (Foggia).

Per l'attività di recupero sono stati ultimati n. 2 interventi nel Comune di Trinitapoli, mentre sono da ultimare altri n. 3 interventi nei Comuni di Foggia – Manfredonia e S. Giovanni Rotondo.

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	457	9	560/93	€ 1.000.000,00	ULTIMATI
FOGGIA	NC1	616	40	560/93- PRIU	€ 3.877.000,00	ULTIMATI
SAN GIOVANNI ROTONDO	NC1	617	18	FSC 2007 2013+econ. Varie leggi	€ 2.600.000,00	ULTIMATI
TRINITAPOLI	NC1	618	8	FSC 2007 2013	€ 1.200.000,00	ULTIMATI
MARGHERITA DI SAVOIA	NC1	619	9	FSC 2007 2013+econ. Varie leggi	€ 1.650.000,00	ULTIMATI
FOGGIA	NC1	Via Confalonieri	8	LEGGE 560/93	€ 1.200.000,00	IN CORSO

LAVORI DI RECUPERO IN CORSO O ULTIMATI

	Tipo Inter vent		Allog gi	FINANZIAMENTO	
--	-----------------------	--	-------------	---------------	--

COMUNE		LOTTO				NOTE
				LEGGE	IMPORTO	
TRINITAPOLI – Quartiere ex Unrra Casas pal. 23-25	REC	345-346	60	L. 560/93 L. 20/05	€ 2.050.000,00	ULTIMATI
TRINITAPOLI – Quartiere ex Unrra Casas pal. 14-22	REC	346	11	FSC 2007 2013	€ 700.000,00	UTIMATI
FOGGIA	REC	476	20	Legge Reg. n. 20/2005	€ 625.000,00	IN CORSO
MANFREDONIA	REC	541	16	Legge Reg. n. 20/2005	€ 500.000,00	IN CORSO
SAN GIOVANNI ROTONDO	REC	555	18	Legge Reg. n. 20/2005	€ 562.273,01	IN CORSO

LAVORI APPALTATI NELL'ANNO 2019

COMUNE	Tipo Intervento	LOTTO	Alloggi	FINANZIAMENTO		NOTE
				LEGGE	IMPORTO	
TRINITAPOLI	REC	539	12	L. 80/2014	€ 600.000,00	
MANFREDONIA	REC	466	40	L. 80/2014	€ 1.910.000,00	
VARI	MAN. STR. PEI 1	VARI	/	L.513/77	€ 181.550,07	
VARI	MAN. STR. PEI 2	VARI	/	L.513/77	€ 201.002,67	
VARI	MAN. STR. PEI 3	VARI	/	L.513/77	€ 172.216,35	
VARI	MAN. STR. PEI 4	VARI	/	L.513/77	€ 201.559,05	
VARI	MAN. STR. PEI 5	VARI	/	L.513/77	€ 157.433,63	
VARI	MAN. STR. PEI 6	VARI	/	L.513/77	€ 175.172,63	
VARI	MAN. STR. PEI 7	VARI	/	L.513/77	€ 202.331,40	
VARI	MAN. ORD.	VARI	/	FONDI DI BILANCIO	€ 343.705,22	
VARI	MAN. ORD.	VARI	/	FONDI DI BILANCIO	€ 343.705,22	

VARI	MAN. ORD.	VARI	/	FONDI DI BILANCIO	€ 343.705,22	
VARI	MAN. ORD.	VARI	/	FONDI DI BILANCIO	€ 343.705,22	

ORGANICO DELL'ENTE

La pianta organica dell'ARCA Capitanata è composta da tre settori denominati rispettivamente: Direzione, Area Amministrativa e Area Patrimonio nei quali sono state impiegate, per l'anno 2019, n. 49 unità lavorative. Nel corso dell'anno 2019 si è proceduto al collocamento in pensione di n. 2 unità lavorative (cat. C).

Si è proceduto ad attivare le procedure di mobilità sia in uscita che in ingresso così come specificate: in uscita n.3 unità lavorative (cat.D3-Cat.D1-Cat.C1) e in ingresso n.5 unità lavorative (cat.D3- 2 Cat.C1-2 Cat.B1).

Pertanto il personale al 31.12.2019 risulta composto da n. 49 unità.

Nel corso dell'anno 2020 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, 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. D3	5	5
Cat. D1	21	13
Cat. C	26	16
Cat. B3	8	7
Cat. B1	5	3
Cat. A	<u>4</u>	<u>3</u>
	72	49

Foggia, 30.07.2020

L'AMMINISTRATORE UNICO
Avv. Donato Pascarella
(firmato digitalmente)