



ARCA CAPITANATA
AGENZIA REGIONALE per la CASA e l' ABITARE

Via Romolo Caggese, 2 - 71121 Foggia

La relazione dell'Amministratore Unico al Rendiconto della gestione anno 2025

INTRODUZIONE

L'esercizio 2025 rappresenta per Arca Capitanata un anno di particolare rilevanza nel percorso di crescita e consolidamento intrapreso negli ultimi anni. I risultati conseguiti confermano la validità delle scelte strategiche adottate e testimoniano la progressiva capacità dell'Agenzia di coniugare equilibrio finanziario, efficienza amministrativa e funzione sociale, rafforzando il proprio ruolo di soggetto pubblico di riferimento per le politiche abitative del territorio.

L'azione amministrativa è stata sviluppata in coerenza con le Linee di indirizzo generali per il triennio 2025-2027, approvate con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 290 del 23 dicembre 2024, e con il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027. Tali strumenti hanno individuato le principali direttrici strategiche dell'Ente nel miglioramento della qualità dei servizi resi all'utenza, nel contrasto alla morosità, nella valorizzazione del patrimonio immobiliare, nel rafforzamento del capitale umano, nella digitalizzazione dei processi amministrativi e nella promozione della trasparenza e dell'integrità amministrativa.

L'esercizio si è inoltre svolto in un contesto istituzionale interessato dall'approvazione della riforma del sistema delle Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare introdotta dall'articolo 121 della Legge Regionale 31 dicembre 2024, n. 42, in particolare per quanto attiene all'istituzione della nuova ARCA Sveva-Ofantina e dell'ARCA Puglia. Pur non avendo ancora prodotto effetti organizzativi e funzionali pienamente operativi nel corso del 2025, la riforma costituisce un importante elemento di riferimento per la programmazione delle future attività dell'Agenzia.

In parallelo, il 2025 è stato caratterizzato da un significativo processo di rafforzamento organizzativo interno, finalizzato ad adeguare la struttura amministrativa alla crescente complessità delle attività gestionali, degli investimenti programmati e delle nuove esigenze operative. In tale ambito si collocano l'attuazione delle misure previste dal PIAO, l'introduzione delle Elevate Qualificazioni, l'aggiornamento del Sistema di Misurazione e Valutazione della Performance, la valorizzazione delle professionalità interne e le ulteriori iniziative volte al consolidamento della capacità amministrativa dell'Ente.

Sul piano economico-finanziario, l'esercizio evidenzia il progressivo rafforzamento degli equilibri della gestione. L'andamento della gestione testimonia una crescente capacità dell'Ente di governare efficacemente le proprie risorse, garantendo il mantenimento degli equilibri di bilancio e consolidando una condizione di sostenibilità finanziaria che costituisce presupposto indispensabile per il perseguimento delle finalità istituzionali affidate all'Agenzia.

Particolare rilievo ha assunto, in tale ambito, il significativo incremento dell'avanzo disponibile di amministrazione. Tale risultato non rappresenta un mero dato contabile, ma costituisce la concreta manifestazione della capacità dell'Ente di migliorare la gestione delle entrate, rafforzare le attività di riscossione e destinare risorse crescenti al finanziamento degli interventi sul patrimonio abitativo pubblico, in particolare per la manutenzione degli immobili, e al Fondo Sociale.

Le attività di contrasto e recupero della morosità hanno continuato a rappresentare una delle principali linee di azione dell'Agenzia. Il miglioramento della capacità di riscossione, l'attivazione di procedure

specialistiche per il recupero dei crediti, la razionalizzazione delle posizioni debitorie e l'utilizzo degli strumenti di sostegno sociale previsti dalla normativa regionale hanno consentito di perseguire un equilibrio tra esigenze di rigore gestionale e tutela delle situazioni di maggiore fragilità economica. La sostenibilità della gestione e la capacità di investimento dell'Ente risultano infatti strettamente connesse alla possibilità di recuperare risorse da destinare al miglioramento e alla valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico a beneficio dell'intera utenza dell'Agenzia.

I risultati ottenuti sul versante finanziario hanno trovato immediata traduzione in una maggiore capacità di investimento sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Nel corso dell'anno l'Agenzia ha sviluppato un'intensa attività di manutenzione straordinaria, recupero, riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili, perseguendo l'obiettivo di migliorare la qualità abitativa del patrimonio esistente e di incrementarne il valore nel tempo.

Accanto agli interventi sul patrimonio esistente, l'Agenzia ha continuato a sviluppare programmi di investimento finalizzati alla realizzazione e al recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale. Le attività di progettazione, finanziamento e affidamento degli interventi hanno interessato diversi comuni del territorio provinciale, confermando la volontà dell'Agenzia di contribuire in maniera concreta alla risposta al crescente fabbisogno abitativo espresso dalle comunità locali.

Particolare rilevanza ha assunto altresì l'attività di programmazione e candidatura a finanziamenti nazionali ed europei. In tale ambito, l'Agenzia ha promosso e sviluppato numerose iniziative orientate alla sostenibilità ambientale, all'efficientamento energetico e alla riqualificazione del patrimonio ERP, con particolare riferimento alla partecipazione alla Misura PNRR 7 - Investimento 17 (REPowerEU), che ha rappresentato una delle più rilevanti iniziative strategiche avviate nel corso dell'esercizio. Le attività svolte hanno consentito di predisporre un articolato programma di interventi destinato a interessare una parte significativa del patrimonio abitativo gestito, confermando la capacità dell'Ente di cogliere le opportunità offerte dalla programmazione nazionale ed europea e di orientare la propria azione verso obiettivi di sviluppo sostenibile e di lungo periodo.

I risultati conseguiti nel corso del 2025 confermano il percorso di consolidamento intrapreso dall'Agenzia negli ultimi anni e testimoniano il progressivo rafforzamento della sua capacità amministrativa, tecnica e finanziaria. Essi dimostrano come il miglioramento degli indicatori economici e gestionali non costituisca un fine in sé, ma rappresenti uno strumento attraverso il quale ampliare gli investimenti, migliorare la qualità del patrimonio abitativo pubblico e fornire risposte più efficaci ai bisogni delle persone e delle famiglie che si rivolgono all'Agenzia.

La presente relazione dà conto dei principali risultati conseguiti nell'esercizio 2025 e delle attività poste in essere dall'Agenzia, illustrandone gli effetti sulla gestione economico-finanziaria, sulla valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sulla capacità dell'Ente di rispondere ai bisogni abitativi del territorio.

L'Amministratore Unico
Dott. Giuseppe Liscio

INDICE

Nota metodologica	5
1 La gestione finanziaria dell'anno 2025	8
2 La gestione di competenza dell'esercizio 2025:	20
2.1 <i>Le entrate di competenza dell'esercizio 2025: un focus sul recupero della morosità sui canoni di locazione</i>	22
2.2 <i>Le spese di competenza dell'esercizio 2025</i>	26
2.2.1 La spesa corrente per macroaggregati.....	26
2.2.2 Le spese in conto capitale: un focus sugli investimenti.....	29
3 Le risultanze economico-economico patrimoniali	34
3.1 <i>L'attivo di stato patrimoniale</i>	34
3.2 <i>Il passivo di stato patrimoniale</i>	35
3.3 <i>Il conto economico</i>	38

Nota metodologica

Con la deliberazione del 23 dicembre 2024, n.290, l'Amministratore unico di Arca Capitanata ha definito le linee di indirizzo dell'Agenzia per il triennio 2025-2027. In particolare, partendo dall'analisi delle condizioni del contesto esterno ed interno, tali indirizzi sono stati espressi con riferimento a sei linee tematiche:

- la qualità dei servizi offerti agli utenti;
- la gestione dei canoni locativi e le conseguenti attività di prevenzione e contrasto alla morosità;
- la valorizzazione del patrimonio attraverso operazione di acquisizione, dismissione, manutenzione straordinaria su interi immobili o di ripristino dei singoli alloggi da mettere a reddito attraverso la locazione (riattamento alloggi sfitti);
- il reclutamento e la valorizzazione del personale interno;
- i processi di digitalizzazione per una maggiore trasparenza e semplificazione amministrativa,
- l'attività di prevenzione della corruzione e l'incremento della trasparenza.

Successivamente, con la deliberazione dell'Amministratore unico del 30 dicembre 2024, n. 300 è stato approvato il bilancio di previsione per il triennio 2025-2027 in cui le risorse sono state stanziare in coerenza con gli indirizzi impartiti e compatibilmente con i vincoli di finanza pubblica.

Infine, con la deliberazione del 30 gennaio 2025, n. 15 è stato adottato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) per il triennio 2025-2027 in cui gli indirizzi sono stati declinati in obiettivi strategici ed operativi, tenendo conto, ovviamente, delle risorse a disposizione. Inoltre, al fine di assicurare il logico raccordo tra i tre documenti di programmazione, gli obiettivi strategici, sono stati anch'essi raggruppati nelle sei linee tematiche sopramenzionate a cui è stata aggiunta un'ulteriore linea relativa alla gestione finanziaria.

In corso di gestione, si è intervenuti otto volte attraverso variazioni di bilancio compensative all'interno dello stesso macroaggregato¹ e una volta con una variazione di cassa² (si tratta di variazioni che hanno squisitamente natura tecnica, non comportando una diversa allocazione delle risorse e, pertanto, sono approvate con determinazione dirigenziale) e tre volte con variazioni di bilancio deliberate dall'Amministratore Unico³ e per le quali è stato richiesto il parere al Collegio dei revisori dei conti. Inoltre, con deliberazione dell'AU 245 del 24 novembre 2025 è stato rimodulato il PIAO per continuare a garantire coerenza tra l'Atto di indirizzo e le risorse finanziarie, nonché gli obiettivi assegnati, al mutare delle condizioni esterne ed interne all'Agenzia.

Si è giunti, in questo modo, al passo conclusivo del processo di programmazione e controllo: il rendiconto della gestione 2025. Esso rappresenta il momento di verifica dei risultati conseguiti ed è finalizzato ad esprimere una valutazione di efficacia dell'azione condotta sempre con riferimento agli indirizzi impartiti e agli obiettivi assegnati. Il confronto tra il dato preventivo e quello consuntivo, infatti, riveste un'importanza fondamentale nello sviluppo della programmazione, costituendo un momento virtuoso per l'affinamento di tecniche e scelte da effettuare.

¹ Determinazioni dirigenziali 275 del 5 marzo 2025; 617 del 17 aprile 2025; 856 del 17 giugno 2025; 1509 del 29 ottobre 2025; 1535 del 5 novembre 2025; 1611 del 20 novembre 2025; 1704 del 9 dicembre 2025; 1715 del 15 dicembre 2025.

² Determinazione dirigenziale 826 del 11 giugno 2025.

³ Deliberazione dell'AU 77 del 10 aprile 2025; Deliberazione verifica degli equilibri di bilancio 158 del 30 luglio 2025; 256 del 27 novembre 2025.

È facile intuire, dunque, che i documenti, numerici e descrittivi, che costituiscono il Rendiconto devono essere attentamente analizzati per evidenziare gli scostamenti riscontrati e comprenderne le cause, cercando di migliorare la *performance* dell'anno successivo.

Le considerazioni sopra esposte trovano un riscontro legislativo nelle varie norme dell'ordinamento contabile, norme che pongono in primo piano la necessità di un'attenta attività di programmazione e di un successivo lavoro di controllo, volto a rilevare i risultati ottenuti in relazione all'efficacia dell'azione amministrativa, all'economicità della gestione e all'adeguatezza delle risorse impiegate.

In particolare, l'art. 11, comma 6, del d.lgs. n. 118/2011 prevede che al rendiconto sia allegata una relazione sulla gestione.

Tale relazione è un documento illustrativo della gestione dell'ente, nonché dei fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio e di ogni eventuale informazione utile ad una migliore comprensione dei dati contabili. Il contenuto della relazione è indicato dal sopramenzionato articolo 11, comma 6, del Dlgs 118/2011, oltre che dai principi contabili applicati. Nello specifico gli aspetti che la relazione affronta per garantire la sua finalità informativa, sono così riassunti:

- a) le principali voci del conto del bilancio;
- b) le principali variazioni alle previsioni finanziarie intervenute in corso d'anno, comprendendo l'utilizzazione dei fondi di riserva e gli utilizzi delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione al 1° gennaio dell'esercizio precedente, distinguendo i vincoli derivanti dalla legge e dai principi contabili, dai trasferimenti, da mutui e altri finanziamenti, vincoli formalmente attribuiti dall'ente;
- c) l'elenco analitico delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione al 31 dicembre dell'esercizio, distinguendo i vincoli derivanti dalla legge e dai principi contabili, dai trasferimenti, da mutui e altri finanziamenti, vincoli formalmente attribuiti dall'ente;
- d) le ragioni della persistenza dei residui con anzianità superiore ai cinque anni e di maggiore consistenza, nonché sulla fondatezza degli stessi;
- e) l'elenco dei propri enti e organismi strumentali con l'indicazione della relativa quota posseduta;
- f) gli esiti della verifica dei crediti e debiti reciproci con i propri enti strumentali e le società controllate e partecipate.
- g) gli oneri e gli impegni sostenuti, derivanti da contratti relativi a strumenti finanziari derivati o da contratti di finanziamento che includono una componente derivata;
- h) l'elenco delle garanzie principali o sussidiarie prestate dall'ente a favore di enti e di altri soggetti ai sensi delle leggi vigenti, con l'indicazione delle eventuali richieste di escussione nei confronti dell'ente e del rischio di applicazione dell'articolo 3, comma 17 della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

Il presente documento costituisce la relazione dell'Amministratore unico di accompagnamento al rendiconto della gestione 2025 che adempie a quanto prescritto del sopracitato articolo 11, comma 6, del d.lgs. n. 118/2011. Essa, in particolare, mette in relazione i risultati contabili ottenuti e i fatti gestionali accaduti in relazione agli indirizzi e agli obiettivi assegnati in fase di programmazione.

Schematicamente la relazione è suddivisa in:

1. la gestione finanziaria in cui è presentato il risultato d'amministrazione e sono analizzate le varie componenti che formano l'avanzo d'amministrazione. In tale capitolo è anche analizzato l'avanzo di amministrazione applicato al bilancio di previsione 2025;
2. la gestione di competenza che mette in evidenza gli equilibri di bilancio 2025 e mostra le entrate e le spese in termini di previsioni definitive, accertamenti/impegni e reversali/mandati al fine di analizzarne gli scostamenti;
3. le risultanze economico-economico patrimoniali.

Non sono invece riportati nella relazione, in quanto non ne ricorre la fattispecie, le parti relative a:

- gli enti e organismi strumentali e società partecipate;
- gli oneri e gli impegni sostenuti, derivanti da contratti relativi a strumenti finanziari derivati o da contratti di finanziamento che includono una componente derivata;
- l'elenco delle garanzie principali o sussidiarie prestate dall'ente a favore di enti e di altri soggetti ai sensi delle leggi vigenti, con l'indicazione delle eventuali richieste di escussione nei confronti dell'ente e del rischio di applicazione dell'articolo 3, comma 17 della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

Per quanto riguarda gli esiti della verifica dei crediti e debiti reciproci con la Regione Puglia con proprio verbale n. 59 del 13 aprile 2026, il Collegio dei Sindaci ha asseverato che alla data del 31 dicembre 2025, risultano iscritti nel bilancio dell'Ente debiti e crediti verso la Regione Puglia rispettivamente per € 6.192,43 e € 71.541.282,52 mantenuti in conto residui attivi. Inoltre, che al netto degli importi già accreditati da parte della Regione sul conto di Banca d'Italia n. 11905 (Ex n. 1832) ma non incassati dall'Ente sulla tesoreria unica per € 3.838.275,20 e dei finanziamenti non soggetti ad asseverazione per € 31.641.518,98, si riconciliano con gli importi risultanti dal tabulato di asseverazione della Regione Puglia per € 36.061.488,34.

Infine, con riferimento alla gestione dei residui, si rimanda al verbale del Collegio dei Sindaci del 11 maggio 2025, n. 64 e alla deliberazione di riaccertamento ordinario n. 181 del 12 maggio 2026. In particolare, rispetto ai residui attivi con anzianità superiore a 5 anni, si evidenzia che:

- l'ammontare complessivo è pari a € 44.566.496,42 di cui 37.249.520,30 sono relativi a canoni di locazione non riscossi mentre € 6.982.034,77 sono entrate per investimenti (quasi esclusivamente riferiti all'anno 2020) ed € 67.438,84 sono relativi alla contrazione di debito;
- con riferimento ai canoni di locazione, in continuità con quanto fatto nel 2024, si sta procedendo all'attività di bonifica delle banche dati. Inoltre, l'invio massivo delle lettere di messa in mora e delle ingiunzioni di pagamento sta facendo emergere ulteriori situazioni di disallineamento (pagamenti già effettuati piuttosto che crediti prescritti) che porteranno ad un'accelerazione nella cancellazione dei residui insussistenti, prescritti o perché "portati a nuovo" a seguito di sottoscrizione di piani di rateizzazione da parte degli assegnatari morosi;
- con riferimento alle spese in conto capitale, sarà necessario un puntuale monitoraggio, nel corso del 2026, dello stato di realizzazione delle opere sottese con l'obiettivo di rimuovere le cause ostative alla riscossione dei residui.

1 La gestione finanziaria dell'anno 2025

Il Rendiconto della gestione 2025 di Arca Capitanata si conclude con un avanzo di amministrazione disponibile di € 3.736.373,88 in crescita rispetto agli esercizi precedenti. Come rappresentato nella figura 1, se nel 2022 il risultato è di poco superiore allo zero, nel 2023 raggiunge quota € 631.212,30, nel 2024 € 2.593.932,01 e nel 2025 supera, appunto, i 3,7 milioni. Non si tratta di un mero valore contabile; creare avanzo libero, oltre ad essere indice di solidità finanziaria dell'Agenzia, consente di investire risorse proprie nella gestione e soprattutto nella manutenzione del patrimonio⁴, cosa impensabile fino a qualche anno fa.

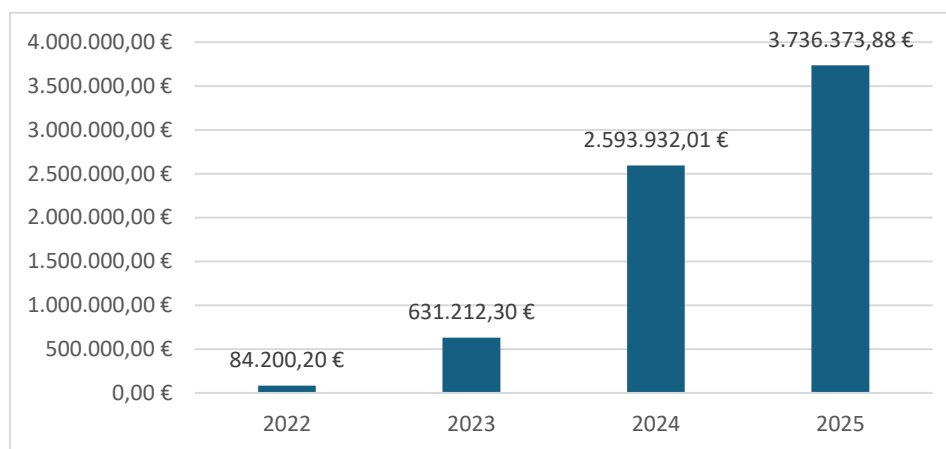


Figura 1. L'avanzo libero di amministrazione 2022-2025

L'avanzo disponibile è una delle componenti che costituiscono l'avanzo di amministrazione. Al termine di ogni esercizio finanziario, la differenza tra residui attivi e cassa da un lato (componenti positive), e residui passivi e fondo pluriennale vincolato dall'altro (componenti negative), determina l'avanzo. Da tale importo vanno sottratte le somme accantonate (avanzo accantonato), quali il fondo svalutazione crediti o il fondo rischio per contenziosi, nonché le somme vincolate (avanzo vincolato), che costituiscono risorse destinate per specifici interventi, come le opere pubbliche, e le somme destinate agli investimenti⁵. La parte residua costituisce l'avanzo disponibile (Tabella 1).

⁴ Già nel 2025 l'Agenzia ha applicato avanzo disponibile realizzato nel 2024 per € 1.733.093,71, di cui € 296.893,71 sono stati destinati alla copertura dei costi derivanti da sentenze tributarie sfavorevoli; un milione di euro ha finanziato il riattamento degli alloggi sfitti e la restante parte (€ 436.200,00) è stata stanziata per nuove progettazioni. Alla luce di ciò, il dato del 2025 è indice di sostenibilità finanziaria e possibilità di reinvestire ulteriori risorse proprie anche nel 2026.

⁵ Arca Capitanata non dispone di tale tipologia di avanzo.

Tabella 1 Il prospetto dimostrativo del risultato di amministrazione 2025

		residuo	competenza	totale
Fondo di cassa al 1° gennaio				16.904.803,19
Riscossioni	(+)	15.603.906,35	14.886.170,40	30.490.076,75
Pagamenti	(-)	16.832.814,11	14.465.048,79	31.297.862,90
Saldo di cassa al 31 dicembre	(=)			16.097.017,04
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	(-)			0,00
Fondo di cassa al 31 dicembre	(=)			16.097.017,04
Residui attivi	(+)	84.138.801,75	28.559.710,04	112.698.511,79
Residui passivi	(-)	27.870.529,71	30.034.374,45	57.904.904,16
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti	(-)			430.773,36
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale	(-)			5.097.563,92
Fondo pluriennale vincolato per incremento attività finanziarie	(-)			0,00
Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2025 (A)	(=)			65.362.287,39
Composizione del risultato di amministrazione al 31 dicembre 2025				
Parte accantonata				
Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2025				53.326.324,57
Fondo anticipazioni liquidità				0,00
Fondo perdite società partecipate				0,00
Fondo contezioso				74.278,14
Fondo di garanzia debiti commerciali				0,00
Fondo obiettivi di finanza pubblica				0,00
Altri accantonamenti				2.308.078,09
			Totale parte accantonata (B)	55.709.862,93 €
Parte vincolata				
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili				741.329,10
Vincoli derivanti da trasferimenti				4.265.656,34
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui				0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente				909.065,14
Altri vincoli				0,00
			Totale parte vincolata (C)	5.916.050,58
Parte destinata agli investimenti				
			Totale parte destinata agli investimenti (D)	0,00
			Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)	3.736.373,88

Nella figura 2 è riportato l'andamento delle varie parti che compongono l'avanzo di amministrazione di Arca Capitanata. L'avanzo primario⁶ cresce nel 2023 e nel 2024 rispetto all'anno precedente, mentre per il 2025 si contrae del 4,26%. I valori del triennio 2023-2025 è, ad ogni modo, sono sempre superiore a quello del 2022 (+ 1,37%). Il dato indica che complessivamente le componenti di bilancio positive crescono più di quelle negative. I fondi accantonati seguono lo stesso andamento dell'avanzo primario sebbene la crescita nel quadriennio sia più accentuata (+5,48%), cioè l'ente tende ad accantonare nel tempo una proporzione maggiore di risorse.

⁶ Nella presente relazione è chiamato arbitrariamente avanzo primario per distinguerlo dalle altre tipologie di avanzo

Continua a ridursi l'avanzo vincolato che dal 2022 al 2025 quasi si dimezza (-48,90%), passando da € 11.579,366 a € 5.918.473,32. Il dato indica la capacità dell'Agenzia di consumare le risorse che in passato le sono state assegnate per realizzare opere pubbliche. Si tratta di un aspetto rilevante e coerente con l'importante accelerazione data in tema di recuperi edilizi, nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie.

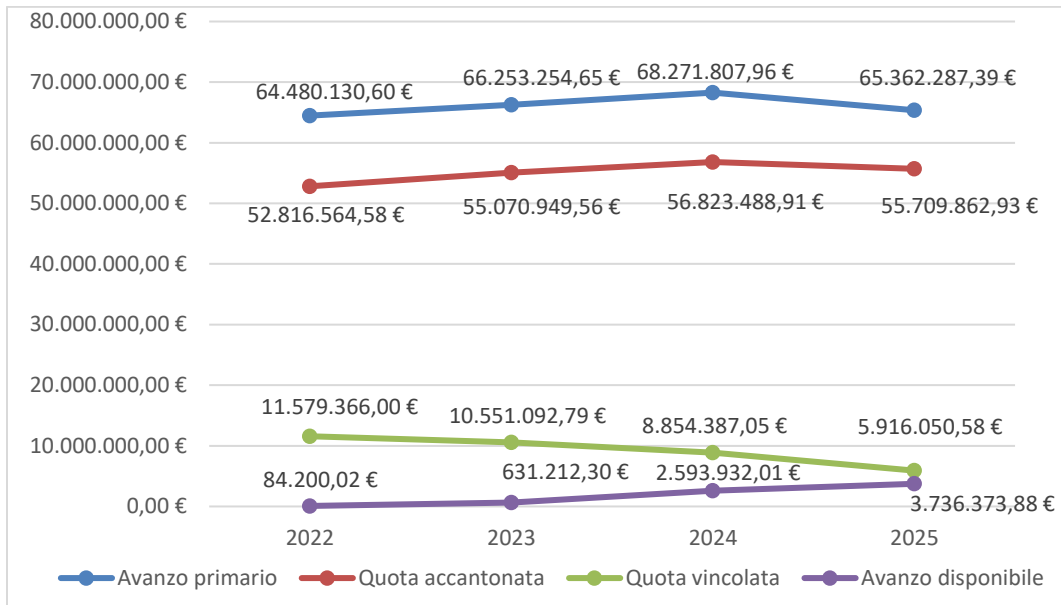


Figura 2. Le componenti dell'avanzo di amministrazione 2022-2025

Accelerazione che trova riscontro in ulteriori due elementi: la crescita dei pagamenti effettuati da Arca Capitanata dal 2022 al 2025 prevalentemente in conto capitale e cioè per opere pubbliche e la riduzione dei tempi di pagamento (uno dei fattori critici di successo per la tempestiva realizzazione delle opere è garantire all'operatore economico la giusta liquidità affinché continui i lavori senza affanno).

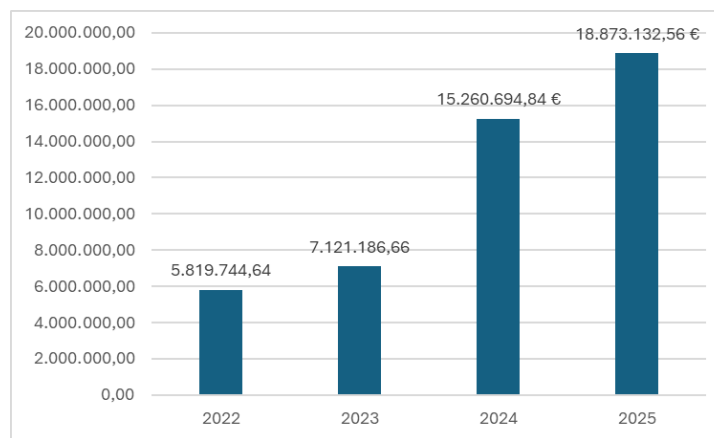


Figura 3. L'ammontare delle fatture commerciali pagate 2022-2025

Fonte: Piattaforma crediti commerciali - MEF

In particolare, se nel 2022 l’Agenzia paga poco meno di 6 milioni di euro per fatture commerciali, nel 2025 raggiunge quasi 19 milioni di euro (figura 3), segnando un aumento del 224,29%.

Sul lato dei tempi medi di pagamento (figura 4), si passa da un ritardo medio ponderato di 37,13 giorni a pagare 8 giorni prima della data di scadenza delle fatture.

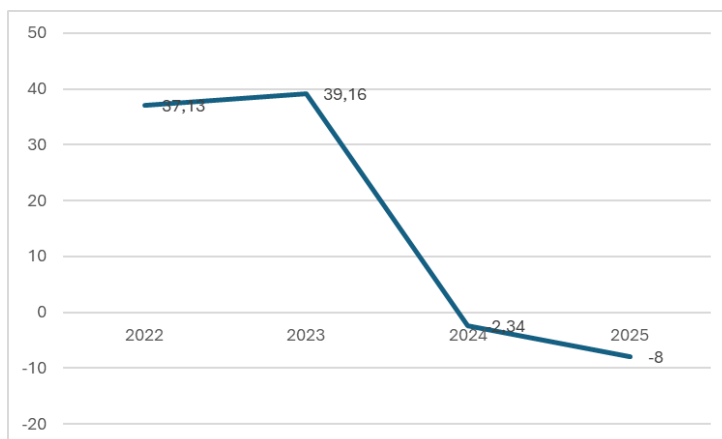


Figura 4. Il tempo medio ponderato di ritardo dei pagamenti 2022-2025

Fonte: Piattaforma crediti commerciali – MEF

In assenza di conti in ordine, l’effetto combinato di pagare di più e prima avrebbe messo a dura prova la solidità finanziaria dell’ente e, in particolare, la tenuta di cassa. Invece, come si può leggere in figura 5, il valore della cassa cresce del 154,89% nel corso del quadriennio, passando da € 6.315.402,15 del 2022 a € 16.097.017,04 del 2025.⁷

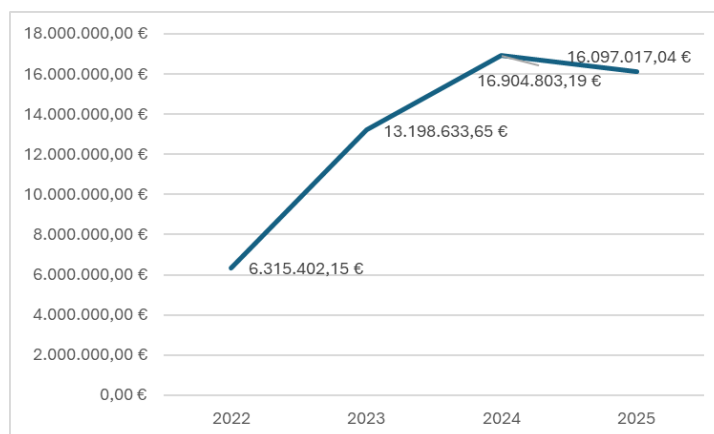


Figura 5. La disponibilità di cassa 2022-2025

⁷ La riduzione del valore di cassa del 2025 è dipesa esclusivamente dai pagamenti su impegni vincolati senza riscossione correlata vale a dire che l’Agenzia ha anticipato, con fondi propri, pagamenti al 31.12.2025 per l’importo di € 5.292.340,34, restando in attesa dell’erogazione di dette somme da parte della Regione Puglia. Tutto ciò per garantire la tempestività dei pagamenti ed evitare l’interruzione delle opere.

Quelli esposti possono apparire concetti noiosi e riservati agli addetti ai lavori. In realtà, essi hanno un significato e un impatto rilevante sulla gestione dell’Agenzia e, in ultima analisi, sugli assegnatari degli alloggi. **Nel triennio 2023-2025 Arca Capitanata ha accelerato la realizzazione di opere pubbliche (come evidenziato dalla riduzione dell’avanzo vincolato) ed ha contestualmente ridotto i tassi di morosità (con conseguente formazione di avanzo disponibile). Ciò ha consentito, al termine di ciascun esercizio, di disporre di risorse proprie da reinvestire nella gestione, per la prima volta nella storia recente dell’Ente.**

Le componenti dell’avanzo di amministrazione

La parte accantonata al 31.12.2025 ammonta a € 55.709.862,93 (tabella 3) in diminuzione rispetto al 2024 del 1,96% (-1.113.625,98 €). In dettaglio, il fondo crediti di dubbia esigibilità (FCDE) si riduce di € 389.086,45 a seguito della riduzione dei residui attivi che concorrono alla sua formazione; si riduce di € 72.554,62 il fondo rischi contenzioso; il fondo imposte scende di € € 724.372,74, mentre, in controtendenza, il fondo TFR aumenta di € 72.387,83.

Tabella 2 La composizione dell’avanzo accantonato nel risultato di amministrazione 2025

<i>Descrizione</i>	<i>Risorse accantonate al 1/1/2025</i>	<i>Risorse applicate al bilancio di previsione 2025</i>	<i>Risorse stanziare nel bilancio di previsione</i>	<i>Variazioni accantonamenti effettuate in sede di rendiconto</i>	<i>Risorse accantonate nel risultato di amministrazione al 31/12/2025</i>
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)=(a)+(b)+(c)+(d)
Fondo anticipazioni liquidità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fondo perdite società partecipate	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fondo rischi da contenzioso legale	€ 146.832,76	€ 0,00	€ 50.000,00	-€ 122.554,62	€ 74.278,14
Fondo crediti di dubbia esigibilità	€ 53.715.411,02	€ 0,00	€ 0,00	-€ 389.086,45	€ 53.326.324,57
Fondo di garanzia debiti commerciali	€ 0,00	€ 0,00	€ 75.403,57	-€ 75.403,57	€ 0,00
Fondo Imposte - altri accantonamenti	€ 2.018.562,08	-€ 922.537,05	€ 156.963,12	€ 41.201,19	€ 1.294.189,34
Fondo TFR - altri accantonamenti	€ 942.683,05	-€ 91.141,26	€ 151.000,00	€ 12.529,09	€ 1.015.070,88
TOTALE	56.823.488,91	-1.013.678,31	433.366,69	-533.314,36	55.709.862,93

L’FCDE diminuisce in termini assoluti, ma aumenta percentualmente rispetto al totale dei residui che hanno concorso alla sua formazione (tabella 4). Nel 2024, a fronte di € 54.670.683,97 di residui considerati, si è proceduto ad accantonare l’importo di € 53.715.411,02 (98,25%). Nel 2025, invece su un totale di € 53.965.438,88, sono stati accantonati € 53.326.324,57 pari al 98,82%.

Tabella 3 La composizione dell'accantonamento al fondo crediti di dubbia esigibilità

Capitolo		2021	2022	2023	2024	2025	TOTALI	% FCDE	Residui al 31/12	Accant. Minimo	Accant. Effettivo
20502.19 - corrispettivi diversi	Residui al 1° gennaio	44.204,18	34.021,83	34.342,91	22.595,33	22.287,05	157.451,30	78,32%	18.499,06	14.488,46	18.166,08
	Riscossioni in c/residui	20.640,71	358,33	11807,62	622,36	702,76	34.131,78				
20601.1 - alloggi di proprietà costruiti con contributo dello stato	Residui al 1° gennaio	49.687.567,68	49.275.603,86	51.436.314,39	48.001.971,12	49.350.087,62	247.751.544,67	95,43%	48.801.460,76	46.571.234,01	48.235.363,82
	Riscossioni in c/residui	4.349.440,79	152.225,52	5.769.203,91	423.488,27	621.274,97	11.315.633,46				
20601.4 - locali di proprietà adibiti ad uso diverso.	Residui al 1° gennaio	757.107,38	777.473,91	843.676,51	803.862,91	750.745,54	3.932.866,25	89,32%	680.787,01	608.078,96	637.557,03
	Riscossioni in c/residui	152.759,70	10.114,61	98.209,17	61.046,14	97.897,28	420.026,90				
20601.5 - alloggi e locali di proprietà dello stato.	Residui al 1° gennaio	35.069,14	20.952,13	24.145,59	10.745,00	10.296,69	101.208,55	50,04%	8.494,10	4.250,45	7.597,12
	Riscossioni in c/residui	29.981,14	403,58	15.833,41	807,57	3.533,39	50.559,09				
20601.6 - alloggi gestiti c/to terzi.	Residui al 1° gennaio	104.295,31	98.091,13	111.110,22	111.390,38	120.393,06	545.280,10	93,36%	132.493,66	123.696,08	131.089,23
	Riscossioni in c/residui	20.304,27	389,83	13.667,52	1.226,61	599,28	36.187,51				
20606.3 - interessi per dilazione debiti.	Residui al 1° gennaio	90.182,49	65.521,58	72.536,53	78.508,84	106.636,72	413.386,16	90,55%	135.148,71	122.377,16	129.175,14
	Riscossioni in c/residui	16.149,07	746,30	9118,32	3.033,53	10.024,91	39.072,13				
20504.1 - rimborso quote di amministrazione quote alloggi in condominio	Residui al 1° gennaio	2.097.399,86	1.972.283,54	1.930.049,15	1.698.670,66	1.658.030,28	9.356.433,49	96,51%	1.459.890,20	1.408.940,04	1.456.240,47
	Riscossioni in c/residui	127.434,06	0,00	197639,46	24,94	1285,79	326.384,25				
20504.19 - rimborso quote di amministrazione stabili autogestiti	Residui al 1° gennaio	1.998.084,07	1.909.429,69	1.987.044,01	2.029.392,78	2.153.042,80	10.076.993,35	98,59%	2.259.232,06	2.227.376,88	2.250.646,98
	Riscossioni in c/residui	100.531,63	874,71	29545,67	3.939,52	7.587,13	142.478,66				
20701.7 - rimborsi per procedimenti legali.	Residui al 1° gennaio	82.309,23	70.410,05	68.433,22	67.269,26	64.574,76	352.996,52	97,91%	56.813,31	55.625,92	56.605,91
	Riscossioni in c/residui	6.810,33	0,00	565,47	0	0	7.375,80				
20701.11 - rimborsi per stipulazione contratti di affitto.	Residui al 1° gennaio	305.524,32	275.332,80	282.560,87	250.552,63	263.184,47	1.377.155,09	91,43%	257.715,48	235.629,27	255.112,55
	Riscossioni in c/residui	66.289,54	914,95	44528,18	1.640,87	4.679,57	118.053,11				
20701.19 - recuperi e rimborsi diversi.	Residui al 1° gennaio	65.482,53	90.527,36	103.530,42	81.560,91	98.234,09	439.335,31	88,47%	92.924,57	82.210,36	87.990,28
	Riscossioni in c/residui	14.253,44	883,10	32030,93	1.023,13	2.473,96	50.664,56				
20701.26 - diritti amministrativi	Residui al 1° gennaio	0	0	635	1465,89	250,00	2.350,89	0,00%	1200	0	0
	Riscossioni in c/residui	0	0	635	1465,89	250,00	2.350,89				
20503.5 - corrispettivi per esecuzione manutenzione immobili	Residui al 1° gennaio	72.866,18	73.641,14	73.641,14	73.641,14	72.920,89	366.710,49	99,12%	60.779,96	60.245,10	60.779,96
	Riscossioni in c/residui	3213,08	0,00	0	0	0	3.213,08				
Totale									53.965.438,88	51.514.152,69	53.326.324,57

Contabilmente, tali importi sottendono ad un atteggiamento prudentiale dell’Agenzia che, anche sulla base delle raccomandazioni impartite dal Collegio dei revisori dei conti, ha inteso accantonare un importo superiore rispetto ai valori minimi previsti dal punto 3.3 del principio contabile allegato 4.2 al D.lgs. 118/2011 (+1.812.171,88 €), in modo da tener maggiormente conto della capacità di riscuotere i propri residui.

Se però, da un lato il bilancio è in grado di “sopportare” un accantonamento così rilevante, dall’altro si tratta pur sempre di risorse che l’Agenzia possiede, ma non può utilizzare.

In tale contesto, si pone con forza il tema del recupero dei crediti con particolare riferimento ai canoni di locazione⁸.

Il fondo rischi da contenzioso legale ammonta ad € € 74.278,14 (tabella 5). Di seguito sono riportati i giudizi che si sono conclusi nel corso del 2025 e che, pertanto, non concorrono più alla formazione di detto fondo.

- il giudizio 2243/2022 si è concluso con sentenza n. 29/2025 di soccombenza per Arca per le spese legali. L’importo di € 5.458,71 è stato liquidato nel 2025;
- il giudizio 4892/2022 si è concluso con vittoria per Arca Capitanata giusta sentenza 4313/2025;
- il giudizio 5570/2023 si è estinto a seguito di rinuncia al contendere della controparte;
- il giudizio 4725/2024 si è concluso favorevolmente per l’Agenzia. In dettaglio, con ordinanza 12145 del 22.10.2025 la domanda di parte ricorrente è stata rigettata;
- i giudizi 1656/2024 e 558/2025 entrambi riguardanti l’opposizione a pignoramenti effettuati dall’Agenzia delle entrate, si sono conclusi rispettivamente ad ottobre e novembre 2025 con esito positivo per Arca Capitanata.

Infine, rispetto all’anno precedente, risulta inserita una nuova causa dal valore di € 6.439,53 alla quale è stato attribuito una probabilità di soccombenza del 30%.

⁸ Per il dettaglio delle azioni intraprese nel 2025 per il recupero della morosità, si legga il paragrafo relativo alle entrate di competenza.

Tabella 4 La composizione del fondo rischi da contenzioso legale 2025

R.G.	Credito vantato da controparte	valutazione rischio soccombenza al 31.12.2025	somme da accantonare	spese legali	spese legali da accantonare	Stato del giudizio aggiornato ad aprile 2025
R.G. N. 17907/2019	€ 671.393,97	Probabile 51% (elevata complessità della causa)	nessuna, somma già impegnata in Bilancio (€ 829,018,55)	€ 27.000,00	€ 13.770,00	Udienza trattazione orale ex art. 281 sexies c.p.c. 20.01.2027
93000552/2010	€ 30.000 oltre spese legali	Probabile 51%	€ 0,00	€ 3.133,46	€ 3.133,46	conclusa nel 2025 con soccombenza sole spese legali
13489/2021	141.118,00	Possibile 30% (giudizio I e II grado definito positivamente per Arca)	nessuna, somma già impegnata a titolo di imposta	€ 10.636,98	€ 3.191,09	in attesa di fissazione di prima udienza
1049/2024	€ 52.000,00	100% (giudizio di I grado definito con soccombenza Arca: risarcimento + 2/3 spese legali. Sentenza del 15.02.2024- Tribunale di Foggia R.G. n. 3656/2022)	39.271,08	€ 6.000,00	€ 6.000,00	udienza di remissione causa in decisione 5.02.2027
1881/2023	€ 5.000,00	possibile 30% (scarsità elementi probatori forniti da controparte)	€ 1.500,00	€ 1.536,45	€ 460,94	Udienza di precisazione conclusioni 7.01.2027
18375/2023	si rinvia a Fondo Imposte	altamente probabile 100% (sentenza I grado positiva e II grado negativa per Arca e orientamento giurisprudenziale favorevole)	si rinvia a Fondo Imposte	€ 3.847,80	€ 3.847,80	Giudizio dichiarato estinto con Decreto n. 26317/2024 a seguito di proposta ex art. 380 c.p.c., con soccombenza Arca per le spese legali
17813/2023	€ 0,00	possibile 30% (giudizi di I e II grado definiti positivamente per Arca)	€ 0,00	€ 1.367,92	€ 410,36	in attesa di fissazione di prima udienza
11294 / 2025	€ 6.439,53	possibile 30% (decreto ingiuntivo fondato da presupposto normativo errato)	€ 1.931,86	€ 2.538,50	€ 761,55	Udienza di trattazione 4.06.2026
			€ 42.702,94	€ 56.061,11	€ 31.575,20	
			€ 74.278,14			

L'agenzia non è obbligata, anche per il 2025, ad accantonare somme relative al fondo di garanzia dei debiti commerciali in quanto ha conseguito un tempo medio di ritardo dei pagamenti pari a -7,87 giorni e lo stock di debito residuo non pagato al 31.12 è stato di € 67.698,88 a fronte di € 18.873.132,56 di fatture ricevute nello stesso anno (0,36%) così come certificato sulla piattaforma dei crediti commerciali.

L'accantonamento per TFR aumenta di € € 163.529,09 e risulta pari a € € 1.015.070,88.

Il fondo imposte diminuisce, passando da € 2.018.562,08 del 2024 a € 1.293.007,21 del 2025. Molti dei giudizi pendenti che sino al 2024 concorrevano alla formazione del fondo sono giunti a conclusione nel 2025. Parte di essi hanno visto l'Agenzia soccombere. Per questi, è stato applicato la quota relativa di accantonamento al bilancio di previsione (€ 922.537,05) e si è proceduto con l'impegno di spesa. I giudizi nei quali, invece, l'ente è risultato vincente, non sono stati stralciati dal fondo (prudenzialmente i giudizi restano sino a quando la sentenza non diventa definitiva), ma hanno concorso al ricalcolo della percentuale di soccombenza. In particolare, si vuole evidenziare come tra novembre e dicembre 2025, l'Agenzia sia risultata vincente in 19 giudizi su 19 pendenti presso la commissione tributaria regionale. Nonostante gli importanti risultati ottenuti, al termine dell'esercizio, si è dovuto, comunque, procedere ad incrementare il fondo per € € 196.982,18 (di cui € 156.963,12 previsti in bilancio e gli altri aggiunti in fase di rendiconto).

L'IMU sugli immobili ERP è un tema noto quanto annoso che assorbe, sia attraverso accantonamenti che tramite effettivi pagamenti un'importante fetta delle risorse correnti dell'Agenzia. I Comuni basano la loro imposizione sul concetto che gli alloggi ERP non siano alloggi sociali così come definiti dal DM 22 aprile 2008 e, quindi, non siano esenti dal pagamento dell'imposta. Tale convinzione continua a persistere, nonostante la legge regionale 10/2014 all'articolo 1 abbia chiarito e definito tali alloggi "sociali". È, infatti, facile dimostrare come non esista nulla di più sociale di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. Altre alle modalità di costruzione e all'*iter* di assegnazione degli alloggi coerenti con quanto prescritto dal suddetto decreto ministeriale, l'aspetto che più di tutti rende palese tale affermazione è che gli importi richiesti per IMU superano gli introiti che l'Agenzia riceve dagli inquilini sugli stessi alloggi. In altri termini, qualora tutti i Comuni chiedessero l'IMU, l'Agenzia non avrebbe abbastanza risorse per poter adempiere al pagamento. Non si tratta, cioè, di sottrarre risorse, ad esempio, alle manutenzioni, bensì di non poter assolutamente operare. Per essere ancora più espliciti, pagare l'IMU vuol dire chiudere le Agenzie regionali per la Casa la cui funzione è soprattutto di carattere sociale, garantendo un tetto alle fasce di popolazione più bisognosa.

L'avanzo vincolato è pari a € 5.916.050,58 8.854.387,04 e diminuisce rispetto all'anno precedente di € 2.938.336,46 (tabella 5).

Nel dettaglio, i vincoli derivanti dalla legge ammontano a € 741.329,10 e diminuiscono di € 2.182.049,37. A tal proposito, si evidenzia che:

- le risorse vincolate per il salario accessorio non risultano movimentate ed ammontano a € 107.576,75;
- aumentano le risorse vincolate relative agli incentivi tecnici previsti dall'art. 45 del Dlgs 36/2023. L'importo, pari a € 80.531,81, si compone in quota parte di risorse da erogare al personale tecnico, in parte sono vincolate all'acquisto di strumentazione e formazione;

- nel 2025 è stato applicato l'intero avanzo vincolato per introiti derivanti dall'alienazione degli immobili ai sensi della legge 560/93 per € 2.790.481,52 finalizzati al riattamento degli alloggi sfitti. Non tutto l'importo applicato è risultato impegnato in fase di rendiconto, producendo un nuovo avanzo per € 165.639,19. Inoltre, sono risultate economie su lavori (gestione dei residui) per € 43.814,72. La somma di tali valori ha determinato al 31.12 un avanzo di € 209.453,91 da poter destinare nel corso del 2026 a nuovi investimenti;
- è stato posto un vincolo agli introiti derivanti dalla vendita rateale degli immobili (cap. 41203.2 e 41203.4) per € 343.743,40.

L'avanzo vincolato derivante da trasferimenti ammonta a € 4.265.656,34 anch'esso in riduzione rispetto al 2024 di € 632.737,38.

Nel 2025 risulta applicato avanzo per € 1.328.289,15, successivamente parzialmente impegnato per € 632.737,38 per i seguenti interventi: (capitolo d'entrata 40401.1):

- intervento Manfredonia recupero lotto n. 546 per € 600.000,00;
- intervento Mattina recupero lotto n. 573 per € 270.000,00;
- intervento Cagnano Varano recupero lotto n. 592 per € 229.500,00;
- intervento Stornara recupero lotto n. 552 per € 228.789,15.

Non sono presenti vincoli derivanti dalla contrazione di muti.

Infine, diminuiscono di € -123.549,71 i vincoli formalmente attribuiti dall'ente, passando da € 1.032.614,85 a € 909.065,14. In dettaglio:

- l'importo di € 515.973,52 vincolato con il rendiconto 2022 per il riconoscimento della spesa (già sostenuta) di tenuta dei conti correnti postali risulta ridotto di € 124.262,15;
- l'importo di € 294.476,02 e quello di € 50.147,00 si riferiscono ad obbligazioni giuridiche ancora in corso, ma, per mero errore, mantenute a residuo. Al fine di applicare correttamente i principi contabili, si è proceduto alla cancellazione dei residui e all'apposizione del vincolo in modo tale da poter, in fase di variazione, utilizzare l'avanzo vincolato per rifinanziare la spesa finalizzata all'assunzione degli stessi impegni secondo un cronoprogramma più corrispondente alla realtà. Nel corso del 2025 tali voci di avanzo non risultano movimentate;
- resta, infine, vincolato l'importo di € 172.018,31 per rinnovi contrattuali (triennio 2022-2024) già applicato al bilancio di previsione 2026-2028

L'ente non presenta somme da destinare agli investimenti.

Tabella 5 La composizione dell'avanzo vincolato 2025

Capitolo di entrata	Capitolo di spesa correlato	Risorse vinc. nel risultato di amministrazione al 1/1/2025 (1)	Risorse vincolate applicate al bilancio dell'esercizio 2025	Entrate vincolate accertate nell'esercizio 2025	Impegni eserc. 2025 finanziati da entrate vincolate accertate nell'esercizio o da quote vincolate del risultato di amministrazione	Fondo plur. vinc. al 31/12/2025 finanziato da entrate vincolate accertate nell'esercizio o da quote vincolate del risultato di amministrazione	Cancellazione di residui attivi vincolati (2) o eliminazione del vincolo su quote del risultato di amministrazione (+) e cancellazione di residui passivi finanziati da risorse vincolate (-) (gestione dei residui)	Cancellazione nell'esercizio 2024 di impegni finanziati dal fondo pluriennale vincolato dopo l'approvazione del rendiconto dell'esercizio 2024 non reimpegnati nell'esercizio 2025	Risorse vincolate nel bilancio al 31/12/2025	Risorse vincolate nel risultato di amministrazione al 31/12/2025
		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)=(b)+(c)-(d)-(e)+(g)	(i)=(a)+(c)-(d)-(e)-(f)+(g)
Vincoli derivanti dalla legge										
FONDO DIRIGENZA										
		107.576,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.576,75
incentivi tecnici art 45 dlgs 36/2023	incentivi tecnici art 45 dlgs 36/2023	25.296,97	0,00	76.346,80	21.111,96	0,00	0,00	0,00	55.234,84	80.531,81
51515.0	RIDUZIONE ATTIVITA' FINANZIARIA PER INTERVENTI DI M. STRAORDINARIA LEGGE 560/93 21010.5 e 21010.6	2.790.481,52	2.790.481,52	7.794,14	2.632.636,47	0,00	-43.814,72	0,00	165.639,19	209.453,91
31203.2	DI ALLOGGI DELLO STATO CEDUTI LG.513.	0,00	0,00	23,23	0,00	0,00	0,00	0,00	23,23	23,23
41203.2 41203.4	CESSIONARI PER QUOTA CAPITALE DI ALLOGGI DELLO STATO CEDUTI LG.513.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-343.743,40	0,00	0,00	343.743,40
Totale Vincoli derivanti dalla legge (I/1)		2.923.378,47	2.790.481,52	84.140,94	2.653.748,43	0,00	-387.558,12	0,00	220.874,03	741.329,10
Vincoli derivanti da trasferimenti										
41401.5	TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE PER INTERVENTI EDILIZI LG. 560/93 ART.1 spese in c/to capitale 1936	1.758.732,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.758.732,92

41401.1	TRASFERIMENTI IN C/CAPITALE PER INTERVENTI COSTRUTTIVI.	spese in c/to capitale 1832	3.013.793,80	1.328.289,15	3.545.985,59	4.208.722,97	0,00	0,00	0,00	665.551,77	2.351.056,42
41424.1	INTERVENTO DI REALIZZAZIONE N. 112 ALLOGGI A FOGGIA ALLA VIA LUCERA - QUOTA PRIVATI		125.867,00	0,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	155.867,00
Totale Vincoli derivanti da trasferimenti (I/2)			4.898.393,72	1.328.289,15	3.575.985,59	4.208.722,97	0,00	0,00	0,00	695.551,77	4.265.656,34
Vincoli derivanti da finanziamenti											
Totale Vincoli derivanti da finanziamenti (I/3)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente											
accantonamento per spese c/c postale			515.973,52	124.262,15	0,00	124.262,15	0,00	0,00	0,00	0,00	391.711,37
avanzo per impegni da reimputare			294.476,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	294.476,02
impegni da reimputare ufficio Patrimonio			50.147,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.147,00
Rinnovi contrattuali			172.018,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	172.018,31
ENTRATE PROPRIE DA QUOTA ARCA PER OPERE DI INGEGNO			0,00	0,00	712,44	0,00	0,00	0,00	0,00	712,44	712,44
Totale Vincoli formalmente attribuiti dall'ente (I/4)			1.032.614,85	124.262,15	712,44	124.262,15	0,00	0,00	0,00	712,44	909.065,14
Totale risorse vincolate (I=I/1+I/2+I/3+I/4+I/5)											
			8.854.387,04	4.243.032,82	3.660.838,97	6.986.733,55	0,00	-387.558,12	0,00	917.138,24	5.916.050,58

2 La gestione di competenza dell'esercizio 2025:

La gestione di Competenza dell'esercizio 2025 si chiude con un avanzo di € 7.585.280,95 e un fondo di cassa di € 16.097.017,04 (tabella 6).

Tabella 6 La gestione di competenza: uno sguardo d'insieme

Entrate	Accertamenti	Incassi	Spese	Impegni	Pagamenti
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio		16.904.803,19			
Utilizzo avanzo di amministrazione	6.997.598,98		Disavanzo di amministrazione	0	
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente	497.693,57				
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	6.671.868,48				
Titolo 1 - Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e perequativa	0,00	0,00	Titolo 1 - Spese correnti	10.158.464,69	9.972.534,87
Titolo 2 - Trasferimenti correnti	90.000,00	0,00	Fondo pluriennale vincolato di parte corrente (5)	430.773,36	
Titolo 3 - Entrate Extratributarie	14.817.677,68	12.609.363,90	Titolo 2 - Spese in conto capitale	30.143.842,85	18.454.814,32
Titolo 4 - Entrate in conto capitale	23.767.950,22	14.641.526,20	Fondo pluriennale vincolato in c/capitale	5.097.563,92	
Titolo 5 - Entrate da riduzione di attività finanziarie	1.686.738,83	255.821,40	Titolo 3 - Spese per incremento attività finanziarie	1.113.601,99	0,00
Totale entrate finali	40.362.366,73	27.506.711,50	Totale spese finali	46.944.246,81	28.427.349,19
titolo 6 - Accensione di prestiti	0,00	0,00	Titolo 4 - Rimborso Prestiti	0	0
titolo 7 - Anticipazioni da istituto tesoriere /cassiere	0,00	0,00	Titolo 5 - Chiusura Anticipazioni ricevute da istituto tesoriere/ cassiere	0	0
titolo 9 - entrate per conto terzi e partite di giro	3.083.513,71	2.983.365,25	Titolo 7 - Uscite per conto terzi e partite di giro	3.083.513,71	2.870.513,71
Totale entrate dell'esercizio	43.445.880,44	30.490.076,75	Totale spese dell'esercizio	50.027.760,52	31.297.862,90
Totale complessivo entrate	57.613.041,47	47.394.879,94	Totale complessivo spese	50.027.760,52	31.297.862,90
Disavanzo di competenza	0,00	0,00	Avanzo di competenza/fondo di cassa	7.585.280,95	16.097.017,04
Totale a pareggio	57.613.041,47	47.394.879,94	Totale a pareggio	57.613.041,47	47.394.879,94

La tabella 7, riporta la composizione dell'avanzo di competenza suddiviso tra parte corrente, parte capitale e variazioni di attività finanziarie, nonché determina i vari equilibri di bilancio.

Tabella 7 Gli equilibri di bilancio 2025

Equilibri di bilancio		Competenza (accertamenti e impegni imputati all'esercizio)
Utilizzo risultato di amministrazione destinata al finanziamento delle spese correnti e al rimborso di prestiti	(+)	1.434.834,17
Ripiano disavanzo di amministrazione esercizio precedente	(-)	0
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti iscritto in entrata	(+)	497.693,57
Entrate titoli 1-2-3	(+)	14.907.677,68
Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(+)	15.905.674,75
Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(+)	138.810,45*
Spese correnti	(-)	10.158.464,69
Fondo pluriennale vincolato di parte corrente (di spesa)	(-)	430.773,36
A/1) Risultato di competenza di parte corrente		22.295.452,57
- Risorse accantonate di parte corrente stanziare nel bilancio dell'esercizio 2025	(-)	433.366,69
- Risorse vincolate di parte corrente nel bilancio	(-)	55.234,84
A/2) Equilibrio di bilancio di parte corrente		21.806.851,04
- Variazione accantonamenti di parte corrente effettuata in sede di rendiconto (+)/(-)	(-)	-533.314,36
A/3) Equilibrio complessivo di parte corrente		22.340.165,40
Utilizzo risultato di amministrazione per il finanziamento di spese d'investimento	(+)	5.562.764,81
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale iscritto in entrata	(+)	6.671.868,48
Entrate in conto capitale (titolo 4)	(+)	23.767.950,22
Entrate di parte capitale destinate a spese correnti in base a specifiche disposizioni di legge o dei principi contabili	(-)	138.810,45*
Entrate Titolo 4.03 - Altri trasferimenti in conto capitale	(-)	15.905.674,75
Spese in conto capitale	(-)	30.143.842,85
Fondo pluriennale vincolato in c/capitale (di spesa)	(-)	5.097.563,92
Variazioni di attività finanziarie -saldo di competenza (se positivo) C/1)	(+)	573.136,84
B1) Risultato di competenza in c/capitale		-14.710.171,62
- Risorse accantonate in c/capitale stanziare nel bilancio dell'esercizio 2025	(-)	0
- Risorse vincolate in conto capitale nel bilancio	(-)	861.903,40
B/2) Equilibrio di bilancio in c/capitale		-15.572.075,02
- Variazione accantonamenti in c/capitale effettuata in sede di rendiconto (+)/(-)	(-)	0
B/3) Equilibrio complessivo in c/capitale		-15.572.075,02
D/1) RISULTATO DI COMPETENZA (D/1 = A/1 + B/1)		7.585.280,95
D/2) EQUILIBRIO DI BILANCIO (D/2 = A/2 + B/2)		6.234.776,02
D/3) EQUILIBRIO COMPLESSIVO (D/3 = A/3 + B/3)		6.768.090,38

* Iva sulla vendita di immobili e sull'estinzione del diritto di prelazione.

In dettaglio, l'equilibrio di competenza di parte corrente risulta pari a 22.295.452,57 (A/1) che si reduce a 21.806.851,04 al netto delle risorse accantonate e vincolate (A/2- equilibrio di bilancio). L'equilibrio complessivo di parte corrente, invece, è pari a € 22.340.165,40 (A/3). La differenza tra A/2 e A/3 è data dalle variazioni agli accantonamenti di parte corrente effettuata in sede di rendiconto pari a € -533.314,36. L'equilibrio di competenza di parte capitale è pari a € -14.710.171,62 (B1) che diventa di € -15.572.075,02 al netto delle quote di avanzo vincolate applicate (B2 e B3). Le variazioni di attività

finanziarie presentano un saldo positivo di € 573.136,84 e vanno a migliorare il saldo degli equilibri di parte capitale.

Complessivamente, l'esercizio 2025 si chiude con un risultato di competenza di € 7.585.280,95, con un saldo di bilancio pari a 6.234.776,02 ed un equilibrio complessivo di € 6.768.090,38.

È bene precisare che il saldo negativo di parte capitale è dovuto alla classificazione in "Altri trasferimenti in conto capitale" di entrate per € 15.905.674,75. Esse concorrono alla definizione degli equilibri correnti, tuttavia, la loro reale natura è quella di contributi agli investimenti e come tali dovrebbero concorrere alla determinazione degli equilibri di parte capitale. Se così fosse, anche quest'ultimi presenterebbero un saldo positivo.

Alla luce dei dati riportati nelle tabelle 6 e 7, è possibile affermare che la gestione di competenza e quella complessiva non solo sono in equilibrio, ma producono avanzo strutturale. Inoltre, parte del saldo corrente è utilizzato per finanziarie gli investimenti.

2.1 Le entrate di competenza dell'esercizio 2025: un focus sul recupero della morosità sui canoni di locazione

In tabella 9 sono riportate le entrate suddivise per titoli.

Tabella 8 Le entrate di competenza 2025 suddivise per titoli

	DESCRIZIONE	Previsioni Definitive	Accertamenti		Reversali	
			Importo	%	Importo	%
0	Utilizzo avanzo di amministrazione	6.997.598,98 €				
0	Utilizzo Fondo pluriennale vincolato	7.169.562,05 €				
1	Entrate correnti di natura tributaria, contributiva e pereq	0,00 €				
2	Trasferimenti correnti	99.000,00 €	90.000,00 €	90,91%	0,00 €	0,00%
3	Entrate extratributarie	16.151.017,71 €	14.817.677,68 €	91,74%	8.998.446,20 €	60,73%
4	Entrate in conto capitale	32.618.936,29 €	23.767.950,22 €	72,87%	2.860.728,44 €	12,04%
5	Entrate da riduzione di attività finanziarie	3.721.341,18 €	1.686.738,83 €	45,33%	158.585,54 €	9,40%
6	Accensione di prestiti	0,00 €				
7	Anticipazioni da istituto tes/cassiere	0,00 €				
9	Entrate per conto terzi e partite di giro	6.361.746,49 €	3.083.513,71 €	48,47%	2.868.410,22 €	93,02%
Totale titoli		58.952.041,67 €	43.445.880,44 €	73,70%	14.886.170,40 €	34,26%
Totale generale dell'entrate		73.119.202,70 €				

A fronte di € 58.952.041,67 di previsioni definitive, l'Agenzia è riuscita ad accertarne il 73,70% (€ 43.445.880,44) e di queste a riscuoterne il 34,26% pari all'importo di € 14.886.170,40. Da un punto di vista formale, il dato potrebbe apparire sottoperformante soprattutto con riferimento alla capacità di riscossione dei titoli IV e V: a fronte di investimenti accertati per oltre 25 milioni di euro, si è stati in grado di riscuoterne circa tre. In realtà esso, non solo offre una visione parziale in quanto non tiene

ovviamente conto della gestione dei residui, ma va letto congiuntamente al dato sulle spese. Come si potrà facilmente leggere nel relativo paragrafo, a fronte di impegni sui titoli II e III di spesa⁹ superiori a 35 milioni di euro, ne risultano pagati sei corrispondenti al 17%. In altri termini, entrate e spese per gli investimenti seguono un andamento simile in termini percentuali, garantendo l'equilibrio complessivo della gestione di cassa e di competenza.

Un'analisi di dettaglio la meritano, invece, le entrate correnti e in particolare la parte di essa relativa ai canoni di locazione. È, infatti, sulla capacità di riscossione dei canoni che si basa la sostenibilità finanziaria dell'Agenzia. Arca Capitanata non riceve contributi in conto esercizio da parte della Regione Puglia e tutte le spese di gestione e manutenzione, comprese le imposte e tasse, devono sostenersi con gli introiti dei canoni di locazione.

Consapevole di ciò, nel corso dell'ultimo triennio l'Agenzia ha definito una strategia volta alla prevenzione, al contrasto e al recupero della morosità, dotandosi di strumenti idonei ad affrontare il fenomeno nelle sue diverse manifestazioni. L'approccio adottato è stato di tipo multidimensionale, in quanto ha tenuto conto delle caratteristiche socioeconomiche dei soggetti morosi, della qualità dei quartieri e degli alloggi in cui risiedono gli assegnatari, nonché dei comportamenti opportunistici eventualmente riscontrabili. La morosità può infatti derivare dall'impossibilità dell'inquilino di far fronte al pagamento del canone (morosità involontaria), può configurarsi come forma di reazione a condizioni manutentive ritenute non adeguate, oppure essere riconducibile a comportamenti di inadempienza reiterata in assenza di efficaci misure di contrasto (morosità volontaria). A ciò si aggiunge una morosità derivante da errori di bollettazione dovuti a dati non aggiornati delle banche dati dell'Agenzia, nonché per un mancato allineamento tra le reali condizioni economiche del nucleo familiare e l'importo bollettato, circostanza che si verifica quando l'aggiornamento anagrafico-reddituale non avviene con tempestività. Per tener conto delle diverse dimensioni della morosità si è agito e si sta agendo lungo quattro dimensioni così come raffigurato in figura 6.

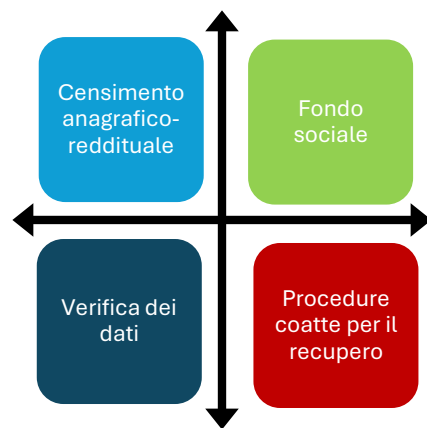


Figura 6. Le direzioni strategiche per la prevenzione e il recupero della morosità

⁹ Gli importi riportati nei titoli II e III di spesa sono destinati agli investimenti e corrispondono, al netto della quota di avanzo applicata e del FPV, agli importi inseriti nei titoli IV e V di entrata. Ai fini degli equilibri di competenza e di cassa, è necessario che i Titoli di spesa II e III abbiano lo stesso andamento dei titoli di entrata IV e V.

L'aggiornamento dei dati anagrafici e reddituali dei nuclei familiari, il cosiddetto censimento, è un'attività prevista dalla legge n. 10/2014 con cadenza almeno biennale e con un impatto rilevante sull'ammontare dei canoni di locazione. Nel 2024 sono state condotte le fasi propedeutiche, con particolare riguardo alla predisposizione del software per la raccolta e la lavorazione dei dati, mentre nel 2025 è stata effettuata, con il supporto delle organizzazioni sindacali, la compilazione e l'invio delle dichiarazioni da parte degli assegnatari.

Per la prima volta, Arca Capitanata ha importato massivamente i redditi di tutti i nuclei residenti nei propri alloggi, relativi all'anno fiscale 2022, presenti sul portale dell'Agenzia delle Entrate e sulla base di quanto acquisito, ha chiesto agli assegnatari di procedere con la conferma o con la modifica dei dati. Tale impostazione ha consentito, per la prima volta, di ottenere una mappatura completa della situazione reddituale e anagrafica e di calcolare i canoni in modo coerente alla situazione di fatto. **Il risultato complessivo è stato quello di un aumento della bollettazione di + € 74.415,49 su base mensile e di € 892.982,88 su base annuale.** Nel dettaglio, canoni sono aumentati per i nuclei con un tasso di morosità intorno al 20% (circa +1,3 milioni di euro), mentre sono diminuiti per quelli con morosità prossima al 60% (circa -0,45 milioni), con la conseguenza che la quota incassata sul maggior bollettato è risultata prossima al 100%. Ciò è dovuto al fatto che, nei precedenti censimenti, in assenza di dati aggiornati, ai nuclei che non avevano dichiarato la propria situazione anagrafico-reddituale veniva applicato il canone massimo, generando livelli di morosità difficilmente recuperabili. L'acquisizione diretta dei redditi dall'Agenzia delle entrate, anche per coloro che non si sono sottoposti a censimento, ha infatti consentito di determinare un canone in linea con la reale condizione reddituale, attenuando, dunque, il fenomeno della morosità.

A partire dal 2023, è stata inoltre, avviata un'attività specifica di **pulizia delle banche dati**. In particolare, si è proceduto con la chiusura delle posizioni contabili riferite a nuclei composti da un unico componente deceduto. Ci si è così accorti che Arca Capitanata aveva bollettato più di un milione di euro di canoni inesistenti e continuava ad emetterne oltre cento mila euro all'anno. Parallelamente, sono stati interessati i comandi di polizia locale affinché segnalassero gli effettivi occupanti degli alloggi. L'intervento sulle banche dati (DB) ha riguardato tante altre situazioni di errata bollettazione. In generale, la correzione dei dati contabili degli assegnatari è stata elevata ad obiettivo operativo del PIAO con l'intento di correlare, per i dipendenti che se ne occupano, il premio di risultato alla buona riuscita dell'attività. Complessivamente, nel 2025 sono stati cancellati € 3.368573,65 di residui attivi.

Se le misure sopra descritte hanno inciso principalmente sul denominatore del rapporto di morosità, agendo sugli importi emessi, la costituzione del Fondo sociale e le attività di recupero coattivo hanno operato sul numeratore, cioè sugli incassi.

Con deliberazione di Giunta regionale 4 novembre 2024, n. 1472, pubblicata sul BURP n. 93 del 18 novembre 2024, è stato istituito il **fondo sociale** di cui all'articolo 33 della legge regionale puglia 7 aprile 2014, n. 10, finalizzato alla corresponsione dei contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'Agenzia, direttamente o tramite autogestione, nonché per i cambi di alloggio, con diritto prioritario per gli assegnatari che versano in condizioni di morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia. Successivamente con deliberazione dell'Amministratore unico n. 231 del 29 novembre 2024 è stato approvato il regolamento attuativo. **Arca Capitanata è stata la prima Agenzia** (e molto

probabilmente ad oggi la sola) **che nel 2024 e nel 2025 ha stanziato ed erogato risorse a valere sul fondo sociale per complessivi € 300.155,42 a favore di 48 nuclei familiari.** La misura non si limita ad abbattere la morosità: poiché il contributo non può superare il 50% del debito complessivo, essa impegna i beneficiari alla regolarità nei pagamenti correnti e alla copertura della quota residua mediante rateizzazione, pena la revoca del beneficio e l'attivazione delle procedure di recupero. In tal modo viene intercettata una morosità che altrimenti sarebbe rimasta difficilmente esigibile, contribuendo al miglioramento degli indicatori di riscossione.

Se il Fondo sociale è rivolto ai nuclei familiari in condizioni di effettiva difficoltà, nei confronti dei cosiddetti "furbetti", vale a dire di coloro che omettono il pagamento pur disponendo di un reddito sufficiente ad adempiere ai propri obblighi, sono state attivate specifiche **procedure di recupero coattivo.** In particolare, nel 2024 si è conclusa la procedura di gara finalizzata all'esternalizzazione del servizio di recupero crediti. Tra il 2024 e il 2025 sono state inviate oltre 1.500 lettere di messa in mora e, nel 2025, si è fatto ricorso per la prima volta allo strumento dell'ingiunzione fiscale (873 ingiunzioni di pagamento per un importo richiesto agli utenti di € 9.964.566,87) Gli effetti dell'attività intrapresa non sono ancora pienamente misurabili; tuttavia, già all'inizio del 2026 si è registrato un significativo incremento degli accessi agli sportelli, con numerosi assegnatari che hanno richiesto chiarimenti sulla propria posizione debitoria e avviato percorsi di rateizzazione.

I risultati raggiunti in termini di morosità corrente, cioè di rapporto tra le somme emesse e quelle incassate, sono sintetizzati nella figura 7. In tre anni l'indicatore passa dal 39,42% al 30,59% e le previsioni per il 2026, *ceteris paribus* (vale a dire a legislazione vigente), ne stimano un'ulteriore riduzione di circa 2 punti percentuali.

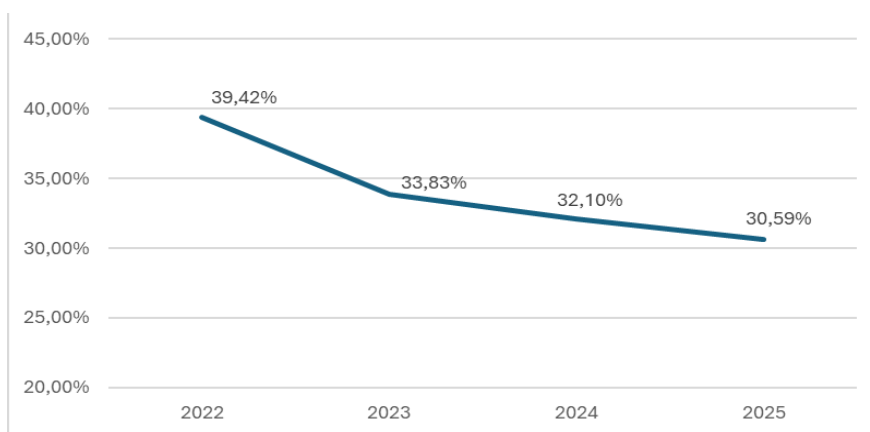


Figura 7. Il tasso di morosità corrente nel periodo 2022-2025
Fonte: elaborazioni su rendiconto della gestione e preconsuntivo

In termini assoluti, l'emesso per canoni di locazione è aumentato di € 192.204,36 € (+1,69%), mentre l'incassato è passato da € 6.877.454,56 a € 8.013.171,27 (+16,51%).

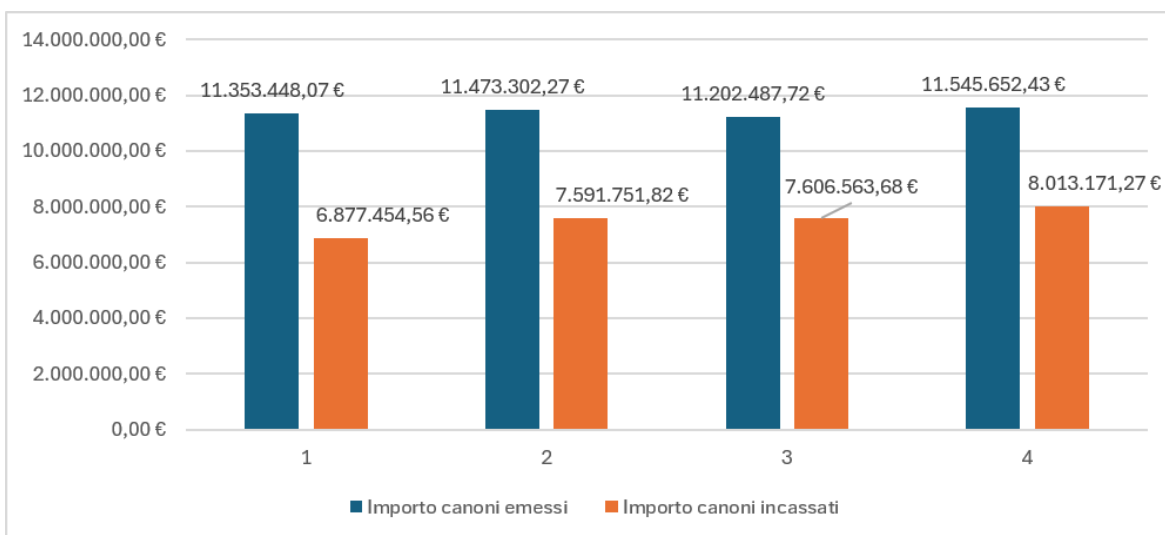


Figura 8. I canoni di locazione emessi e incassati nel periodo 2022-2025

Fonte: elaborazioni su rendiconto della gestione e preconsuntivo

2.2 Le spese di competenza dell'esercizio 2025

Nel 2025 il 68,42% delle previsioni di spesa si è trasformato in impegni e di questi il 28,91% risulta pagato (Tabella 9).

Tabella 9 Le spese di competenza 2025 suddivise per titoli

<i>Titoli</i>	<i>Previsioni</i>	<i>Impegni + FPV</i>	<i>% imp. su prev.</i>	<i>Pagamenti</i>	<i>% pag. su imp.</i>
Titolo 1 - Spese correnti	17.922.545,45	10.589.238,05 €	59,08%	7.447.325,75 €	70,33%
Titolo 2 - Spese in conto capitale	47.206.409,00	35.241.406,77	74,65%	6.068.434,85 €	17,22%
Titolo 3 - Spese per incremento attività finanziarie	1.628.501,76	1.113.601,99	68,38%	0,00 €	0,00%
Titolo 4 - Rimborso Prestiti	0,00 €	0,00 €	--	0,00 €	--
Titolo 5 - Chiusura Anticipazioni ricevute da istituto tesoriere/cassiere	0,00 €	0,00 €		0,00 €	--
Titolo 7 -Uscite per conto terzi e partite di giro	6.361.746,49	3.083.513,71	48,47%	949.288,19 €	30,79%
Totale spese	73.119.202,70 €	50.027.760,52 €	68,42%	14.465.048,79 €	28,91%

2.2.1 La spesa corrente per macroaggregati

Nella tabella 10 è riportato l'andamento della spesa corrente suddivisa per macroaggregato nel periodo 2022-2025. Il dato complessivo indica una sostanziale invarianza (-0,5%).

Tabella 10 L'evoluzione della spesa corrente nel triennio 2023-2025 suddivisa per macroaggregati

<i>Macroaggregato</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>
Redditi da lavoro dipendente	€ 2.306.380,22	€ 2.438.556,26	€ 2.797.105,32	€ 2.847.331,10
Imposte e tasse a carico dell'ente	€ 2.118.388,04	€ 2.753.460,44	€ 2.139.456,91	€ 2.219.066,42
Acquisto di beni e servizi	€ 5.013.805,43	€ 3.906.043,40	€ 2.688.742,81	€ 2.815.969,72
Trasferimenti correnti	€ 15.089,04	€ 0,00	€ 300.000,00	€ 229.816,62
Trasferimenti di tributi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fondi perequativi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Interessi passivi	€ 38.308,59	€ 17.864,16	€ 23.201,15	€ 75.138,90
Altre spese per redditi da capitale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rimborsi e poste correttive delle entrate	€ 0,00	€ 2.232,84	€ 0,00	1.053,51
Altre spese correnti	€ 717.736,45	€ 754.554,35	€ 1.813.509,74	1.970.088,42
Totale	€ 10.209.707,77	€ 9.872.711,45	€ 9.762.015,93	€ 10.158.464,69

Entrando nel dettaglio dei singoli macroaggregati, si rileva la crescita della spesa per il personale che passa da € 2.306.380,22 a € 2.847.331,10 (+23,45%). Tale aumento è dovuto a tre fattori in ordine di impatto:

1. i rinnovi contrattuali;
2. la massimizzazione nell'utilizzo dei resti assunzionali;
3. l'entrata a pieno regime dell'Ufficio legale/Avvocatura che ha certamente determinato un incremento della spesa di personale, ma che ha contemporaneamente ridotto quella per acquisto di beni e servizi, giacché gli incarichi esterni ai legali si sono sostanzialmente azzerati.

Nonostante l'incremento, la spesa per il personale rispetta il limite previsto della legge n. 296/2006 art.1 comma 557 e s.m.i.. In dettaglio, nella tabella 11 sono elencate le voci di spesa, con i relativi importi, da considerare per la verifica del sopramenzionato limite.

Tabella 11 I capitoli di bilancio relativi alla spesa per il personale – anno 2025

<i>Voci di spesa incluse</i>	<i>Impegni 2025</i>
Retribuzioni lorde, salario accessorio e lavoro straordinario del personale dipendente con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato	2.206.708,73 €
Quota salario accessorio e lavoro straordinario del personale dipendente con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato ed altre spese di personale imputata nell'esercizio successivo (alla luce della nuova contabilità)	284.707,88 €
Spese per collaborazione coordinata e continuativa, per contratti di somministrazione e per altre forme di rapporto di lavoro flessibile	0,00 €
Spese per il personale con contratti di formazione e lavoro	0,00 €
Oneri riflessi a carico del datore di lavoro per contributi obbligatori	615.360,03 €
Oneri per il nucleo familiare, buoni pasto e spese per equo indennizzo	23.752,34 €
Somme rimborsate ad altre amministrazioni per il personale in posizione di comando	0,00 €
Spese per la formazione e rimborsi per le missioni	9.271,69 €
Altre spese: quota annua accantonamento TFR	139.866,08 €
Totale (A)	3.279.666,75 €

Nella tabella 12, invece, sono dettagliate le voci di costo da escludere ai fini del rispetto del sopramenzionato tetto di spesa.

Tabella 12 Le voci da escludere nel calcolo della spesa soggetta a limite previsto dalla legge n. 296/2006 art.1 comma 557 e s.m.i.:

TIPOLOGIA DI SPESA - VOCI ESCLUSE	2025
Quota salario accessorio e lavoro straordinario del personale dipendente con contratto a tempo indeterminato e a tempo determinato ed altre spese di personale imputata dall'esercizio precedente	350.214,06 €
Spese per la formazione e rimborsi per le missioni	9.271,69 €
Eventuali oneri derivanti dai rinnovi contrattuali pregressi	179.224,18 €
Spese per il personale appartenente alle categorie protette	147.741,21 €
Incentivi per la progettazione	21.111,96 €
Incentivi avvocatura	50.327,33 €
Altre spese escluse ai sensi della normativa vigente (liquidazione TFR)	46.729,88 €
Totale (B)	804.620,31 €

Sottraendo all'importo lordo di € 3.279.666,75, le voci da escludere pari a € 804.620,31, si ottiene una spesa di personale di € 2.475.046,44, valore inferiore di € 184.741,28 rispetto al tetto previsto dalla legge n. 296/2006 e s.m.i. che per l'Agenzia ammonta ad € 2.659.787,72.

Nel 2025, è stata sostenuta una spesa per il personale a tempo determinato pari a 269.919,81 inferiore al limite di spesa determinato ai sensi dell'art 11 dell'Allegato alla Delibera di Giunta Regionale 29 maggio 2024, n. 718 in € 273.571,48.

La spesa per imposte e tasse sono pari a € 2.219.066,42, in linea con il 2022 e il 2024. Oltre il 52% degli impegni è rappresentato dall'IMU.

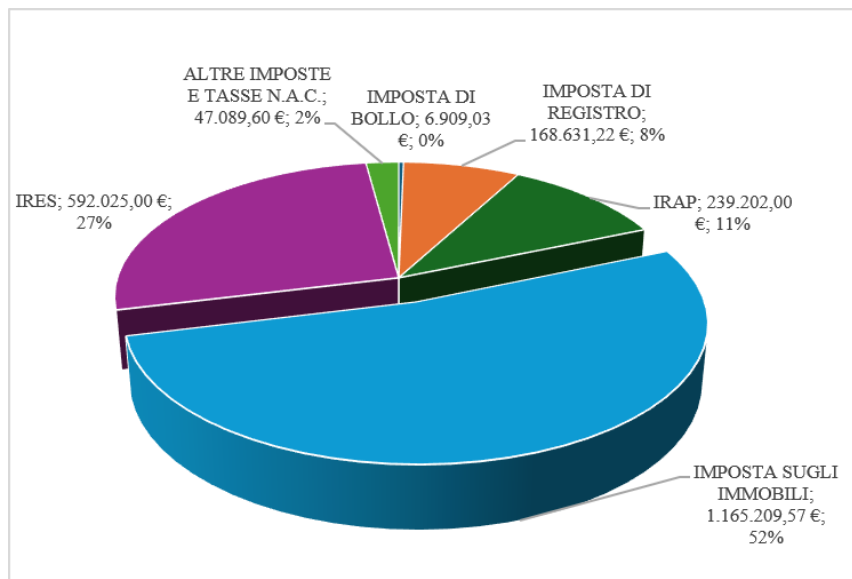


Figura 9. La composizione delle tasse e delle imposte anno 2025

La spesa per l'acquisto di beni e servizi è pari a € 2.815.969,72 cresce del 4,73% rispetto al 2024. Resta, ad ogni modo, notevolmente sotto i valori del 2022 (€ 5.013.805,43) 2022. L'incremento è totalmente imputabile alla spesa per manutenzione ordinaria del patrimonio.

I trasferimenti correnti ammontano a € 229.816,62 di cui € 116.000,00 destinati al fondo sociale da utilizzarsi per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'ente, nonché per cambi di alloggi, con diritto prioritario per gli assegnatari che versano in condizioni di morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia. Con deliberazione del 29 novembre 2024, n. 231 è stato approvato da parte dell'Agenzia il regolamento attuativo di gestione e utilizzo del fondo. Tali risorse, dunque, serviranno per abbattere la cosiddetta morosità incolpevole. Nel 2025 è stato soddisfatto il 100% delle domande idonee. L'importo di € 113.816,62 è riferito all'impegno di spesa assunto nei confronti di Arca Puglia ai sensi della legge 22/2014 come modificata dall'art. 121 della legge regionale 42/2024.

Le altre spese correnti ammontano a € 1.970.088,42 di cui € 1.639.430,00 è IVA a credito da parte dell'erario. L'incremento, cioè è dovuto alla crescita dei pagamenti effettuati nel 2025. L'importo trova una contropartita tra le entrate extratributarie.

2.2.2 Le spese in conto capitale: un focus sugli investimenti

Con riferimento alla spesa in conto capitale, sono diversi gli interventi di riqualificazione o nuova costruzione che Arca Capitanata ha portato avanti nell'ultimo triennio.

Le opere cantierizzate

Sul fronte dell'efficientamento energetico e dell'adeguamento sismico, l'Agenzia ha partecipato e ottenuto i finanziamenti a valere sulla misura PNRR - PINQuA e PNC – Sicuro, verde e sociale. In dettaglio, sono stati previsti interventi nelle città di Apricena, Cerignola, Chieuti, Orsara di Puglia, Pietramontecorvino, San Severo e Torremaggiore per un importo complessivo di € 33.551.000,00 (Tabella 13).

Tabella 13. Gli interventi finanziati PNRR e PNC

<i>Programma</i>	<i>Comune</i>	<i>Importo</i>
Sicuro, Verde e Sociale	Apricena	3.250.000,00 €
Sicuro, Verde e Sociale	Cerignola	13.356.000,00 €
Sicuro, Verde e Sociale	Chieuti	8.145.000,00 €
Sicuro, Verde e Sociale	Orsara di Puglia	2.500.000,00 €
Sicuro, Verde e Sociale	Pietramontecorvino	1.000.000,00 €
PINQuA	San Severo	3.500.000,00 €
PINQuA	Torremaggiore	1.800.000,00 €
Totale		33.551.000,00 €

Le opere sono state avviate nel 2023 e termineranno tra marzo e giugno 2026 nel rispetto dei cronoprogrammi. Al 31 dicembre 2025, lo stato di avanzamento dei lavori era pari al 77% con due interventi conclusi (figura 10).

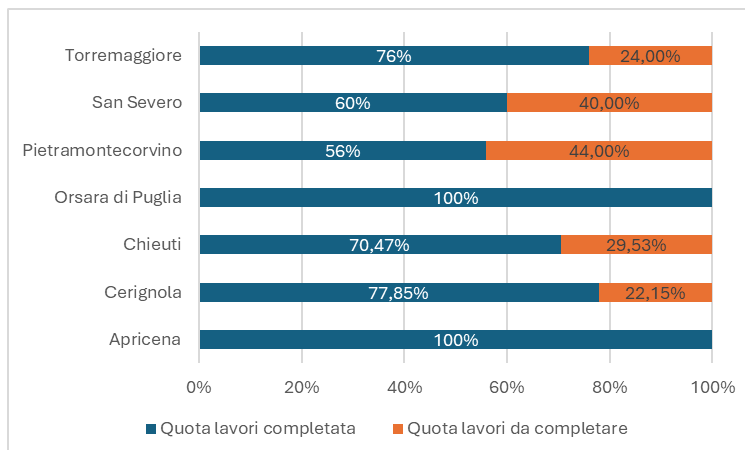


Figura 10. Lo stato di avanzamento degli interventi PNR e PNC al 31.12.2025

Risultano avviati gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del disagio abitativo finanziati dal Programma Operativo Regionale (POR Puglia) per un importo di € 22.400.000,00.

Tabella 14. Gli interventi finanziati POR-Puglia

<i>Città</i>	<i>Lotto</i>	<i>Importo finanziamento</i>
Foggia	350	1.400000,00
Foggia	351	2.300.000,00
Foggia	378	5.200.000,00
Foggia	379	4.400.000,00
San Severo	465	3.600.000,00
Lucera	450	5.500.000,00
Totale		22.400.000,00

Nella figura 11 è indicato lo stato di avanzamento degli interventi riportati in tabella 14.

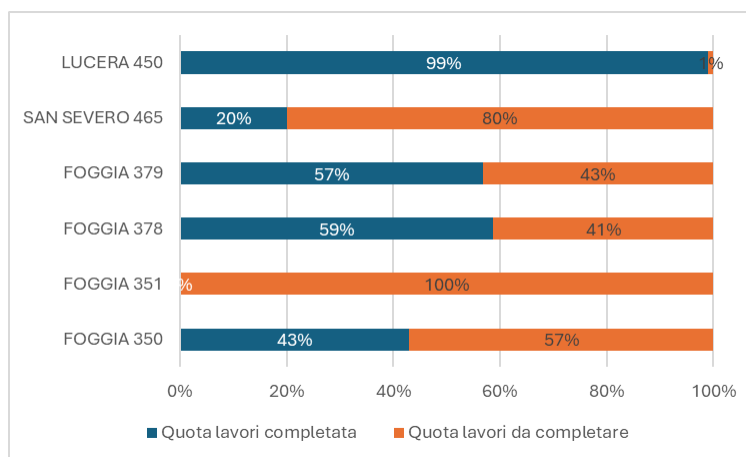


Figura 11. Lo stato di avanzamento dei POR-Puglia

Sono stati, infine, investiti € 4.830.698,06 per il ripristino (mediante interventi di manutenzione straordinaria) di 138 alloggi di cui 113 destinati a nuove assegnazioni. Al 31 dicembre 2025, a fronte di di importo lavori pari a € 3.736.812,48, sono stati liquidati € 2.090.069,39, da cui deriva una percentuale di avanzamento della spesa del 55,93% e il completamento di 65 alloggi.

Le opere in fase di progettazione, gara o avvio dei lavori

Nel 2025 sono state espletate le procedure di gara per la realizzazione di 64 nuovi alloggi nelle città di Foggia e 16 nella città di Manfredonia. Gli interventi sono prossimi alla cantierizzazione (tabella 15).

Tabella 15. Le nuove costruzioni

<i>Intervento</i>	<i>Importo</i>	<i>Fase</i>
P.I.R.P. Comune di Manfredonia– D.G.R. n.1585/2005 - D.D. n. 629/2010 e D.G.R. n.1386/2023. Realizzazione di 16 alloggi	€ 2.951.912,00	In fase di consegna lavori
Programma integrato di Edilizia Residenziale Sociale di cui alle Delibere CIPE n.127/2017 e n.55/2019. Realizzazione di 64 alloggi	€ 11.900.000,00	In fase di consegna lavori

Nelle tabelle 16 e 17 sono riportanti gli interventi di recupero edilizio e nuove costruzioni finanziati dal Programma dell’Abitare Sostenibile e Solidale (PASS).

Tabella 16. Programma dell'abitare sostenibile e solidale Regione Puglia - Delibera di Giunta Regionale n. 2419 del 19.12.2019 – NUOVE COSTRUZIONI

<i>Intervento</i>	<i>Importo</i>	<i>Attività in corso e programmata</i>
Progetto di nuova costruzione di n. 10 alloggi parcheggio localizzati nel Comune di Foggia Viale G. La Torre	€ 2.000.000,00	Gara ultimata – Lavori affidati. In fase di progetto esecutivo.
Progetto di nuova costruzione di n. 2 edifici per complessivi n. 12 alloggi parcheggio localizzati nel Comune di Margherita di Savoia via Salinis	€ 2.200.000,00	Gara ultimata – Lavori affidati. In fase di progetto esecutivo.
Progetto di nuova costruzione di n. 10 alloggi parcheggio localizzati nel Comune di San Severo in via Guareschi	€ 2.200.000,00	Da appaltare 2026 – in fase di indizione gara
Progetto di nuova costruzione di n. 12 alloggi parcheggio localizzati nel Comune di Stornarella alla Strada comunale de Forcone	€ 2.200.000,00	Gara ultimata – Lavori affidati – contrattualizzato. In fase di progetto esecutivo
Progetto di nuova costruzione di n. 6 alloggi parcheggio localizzati nel Comune di Carapelle al Viale del Mezzogiorno	€ 1.100.000,00	Da appaltare 2026 – In fase di indizione gara
Progetto di nuova costruzione di alloggi localizzati nel Comune di Apricena (Lotto 131)	€ 1.994.836,92	Da appaltare 2026 – In fase di indizione gara
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi parcheggio di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Candela F.19 P.IIe 293,297,298,300,305	€ 1.425.000,00	Gara ultimata - In attesa del progetto esecutivo.
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi parcheggio di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Trinitapoli via G. Pira	€ 2.200.000,00	Da appaltare 2026 – In fase di indizione gara.
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi parcheggio di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Troia Via G. Pascoli	€ 2.200.000,00	In attesa di firma contratto
Lavori di costruzione di n. 16 alloggi parcheggio di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Orta Nova Via Toscana	€ 2.200.000,00	In attesa di firma contratto.
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi parcheggio di edilizia residenziale pubblica nel Comune di San Ferdinando di Puglia Via G. Almirante	€ 2.200.000,00	Contrattualizzato.
Totale	€ 21.919.836,92	

Tabella 17. Programma dell'abitare sostenibile e solidale Regione Puglia - Delibera di Giunta Regionale n. 2419 del 19.12.2019 – RECUPERI

<i>Intervento</i>	<i>Importo</i>	<i>Attività in corso e programmata</i>
Lavori per il superamento delle barriere architettoniche, riqualificazione energetico e miglioramento sismico presso il Comune di San Severo Lotto 57 alla P.zza Giovanni XXIII nn. 21-22-23.	€ 939.598,86	Gara indetta in fase di pubblicazione
Lavori di efficientamento energetico di 2 edifici ERP per complessivi 16 alloggi in Troia alla Via Aldo Moro n. 80 (edif. A), n. 72 (edif. B) - Primo stralcio	€ 939.598,86	Gara indetta in fase di pubblicazione
Lavori di efficientamento energetico di 2 edifici ERP per complessivi 12 alloggi ubicati in Carapelle al Viale del Mezzogiorno nn. 13 e 15	€ 1.074.082,65	Gara indetta in fase di pubblicazione-
Lavori di efficientamento energetico di 3 edifici ERP per complessivi 18 alloggi ubicati in Trinitapoli alla P.zza della Costituzione	€ 939.598,86	Gara indetta in fase di pubblicazione
Lavori di efficientamento energetico di 1 edificio ERP per complessivi 16 alloggi ubicati in Orta Nova alla Via Tevere nn. 26-28 e via Di Vittorio n. 53	€ 939.598,86	Gara indetta in fase di pubblicazione
Lavori di efficientamento energetico di 2 edifici ERP con 12 alloggi ubicati in Margherita di Savoia alla Via Togliatti n. 8 e via Nenni n. 2	€ 939.598,86	Gara in corso in fase di aggiudicazione definitiva
Lavori di efficientamento energetico di 1 edificio ERP per complessivi 6 alloggi ubicati in Torremaggiore alla Via Togliatti n. 46	€ 939.598,86	Gara indetta in fase di pubblicazione.
Lavori di efficientamento energetico di edifici ERP localizzati nel Comune di Ortona alla Via Statale n. 5 e via don Carlo Gnocchi	€ 939.598,86	Gara avviata – in corso
Lavori di efficientamento energetico di 3 edifici ERP per complessivi 18 alloggi ubicati in San Ferdinando di Puglia alla Via Pastore nn. 32-34-36	€ 939.598,86	Gara indetta in fase di pubblicazione-
Lavori di riqualificazione energetica di 2 edifici ERP con 15 alloggi, localizzato nel Comune di Rignano Garganico alla P.zza Sandro Pertini nn. 11-12 - Lotto 550	€ 550.000,00	Gara avviata – in corso
Lavori di recupero, superamento barriere architettoniche riqualificazione energetica di edificio ERP in Viale Leonardo da Vinci nn. 21-35 nel Comune di Lucera - Lotto 535	€ 1.000.000,00	Gara indetta in fase di pubblicazione
Totale	€ 10.140.873,53	

Arca Capitanata, infine, ha aggiudicato alla fine del 2025 un accordo quadro per interventi di manutenzione straordinaria, per un importo pari a € 3.504.592,93. Parte delle risorse proviene dall'applicazione dell'avanzo libero e costituisce, pertanto, un effetto concreto di una gestione finanziaria equilibrata.

3 Le risultanze economico-economico patrimoniali

SITUAZIONE PATRIMONIALE

La Situazione Patrimoniale, riferita al 31.12.2025, riporta le voci classificate secondo i nuovi schemi armonizzati.

Le poste più significative sono quelle di seguito indicate.

3.1 L'attivo di stato patrimoniale

Immobilizzazioni immateriali

€ 13.218,58 relativi al valore dei software acquistati dall'Ente.

Immobilizzazioni finanziarie

€ 2.446.930,57 inerenti alla movimentazione degli incrementi di attività finanziarie per il riconoscimento alla G.S degli introiti lg. 560/93 e al fondo rotativo per le progettazioni.

Immobilizzazioni materiali

La voce Altre immobilizzazioni materiali costituita da Terreni e Fabbricati espone a fine esercizio un saldo di € 275.040.769,23 ed è rappresentata al netto del fondo ammortamento.

La voce Immobilizzazioni in corso ed acconti è costituita dalle immobilizzazioni in corso di costruzione non ancora ultimate per 13.532.089,13.

La voce Macchine per ufficio e hardware e la voce mobili e arredi registrano un saldo rispettivamente di € 40.491,82 e € 1.718,66 al netto dei fondi di ammortamento.

Crediti

Crediti verso amministrazioni pubbliche per € 42.927.765,78 riguardano i finanziamenti per lavori di costruzione e recupero concessi e non ancora riscossi.

I crediti verso clienti e utenti rilevano i crediti verso gli inquilini per canoni di locazione e cessione di immobili non ancora incassati alla chiusura dell'esercizio per un ammontare complessivo di € 7.545.934,41.

La voce è comprensiva anche dei crediti relativi alle rateizzazioni per fitti e accessori e per le cessioni rateali degli immobili:

- € 5.209.069,96 crediti per fitti e accessori rateizzati;
- € 1.374.957,89 crediti per rate cessione alloggi.

I crediti per rateizzazioni sono stati così movimentati:

crediti per fitti e accessori rateizzati al 2024 € 5.388.228,01

rateizzati nel 2025	€ 492.815,79
rate addebitate/accertate nel 2025	€ <u>-671.973,84</u>
	€ 5.209.069,96
crediti cessione immobili rateizzati al 2024	€ 1.332.945,24
rateizzati nel 2025	€ 258.161,28
rate addebitate/accertate nel 2025	€ <u>-280.618,88</u>
rettifica	€ 64.470,25
	€ 1.374.957,89

Altri crediti

L'importo di € 4.741.428,79 accoglie crediti principalmente relativi a:

- Crediti per iva split relativi all'incasso dalle partite di giro dell'IVA trattenuta già versata dal capitolo di bilancio 1.07.01/08 "IVA in favore dell'Erario";
- Crediti per compensi per interventi costruttivi;
- Crediti derivanti dalle partite di giro;
- Interessi attivi su depositi.

Disponibilità liquide

Il conto Istituto Tesoriere espone un saldo di € 16.097.017,04.

Il conto Banca d'Italia espone un saldo di € 16.244.455,26 così suddivisi:

- c/c 1832 € 8.472.875,65 a titolo di fondi disponibili destinati alla realizzazione di programmi edilizi (attività costruttiva e di recupero);

- c/c 1936 € 7.771.579,61 crediti rivenienti dalle cessioni degli alloggi ai sensi della Legge 560/93. Il conto contiene sia risorse vincolate, in quanto oggetto di determinazione regionale per programmi di recupero, che fondi liberi versati ma non localizzati.

Altri depositi bancari e postali di € 72.631,17 riporta il saldo delle disponibilità presso i c/c postali.

Ratei e Risconti attivi

Il valore di € 44.813.334,67 rileva, in massima parte, i risconti di costi relativi non reimputati e rinviati agli esercizi successivi.

3.2 Il passivo di stato patrimoniale

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto pari a € 43.823.582,79 è rappresentato dalle seguenti poste di bilancio:

Fondo di Dotazione	€	557.651,18
Risultato economico esercizi precedenti	€	- 33.136.754,42
Riserve da capitale	€	73.609.257,40
Risultato economico esercizio 2025	€	2.793.428,63

Fondi rischi e oneri

Per un totale di € 2.929.700,47 sono relative:

- € 1.561.232,99 all'accantonamento per il trattamento di fine rapporto comprensivo dei premi maturati presso le Generali assicurazioni per € 546.162,11;
- € 1.294.189,34 all'accantonamento fondo imposte per i contenziosi IMU e TASI;
- € 74.278,14 all'accantonamento per il fondo contenzioso;

Debiti

Il valore di € 65.915.863,77 riporta il totale dei debiti classificato secondo gli schemi della contabilità armonizzata.

I Debiti di finanziamento pari a € 130.436,38 è riferito:

- € 11.000,00 sono riferiti alle anticipazioni dai fondi della legge 560/93 disponibili sul c/to 1933 della banca d'Italia;
- € 119.436,38 sono relativi agli interessi su accertamenti di imposte.

I debiti verso Fornitori di € 45.871.958,25, sono composti principalmente da corrispettivi di appalto per interventi di risanamento e manutenzione straordinaria.

Il valore di € 370.603,30:

- € 300.000,00 debiti vs beneficiari del fondo sociale;
- € 4.701,96 debiti vs assegnatari per contributi lavori manutenzione.

I debiti tributari di € 4.190.765,49 sono riferiti:

Imposta Municipale Propria	€ 2.138.029,73
Debito per scissione IVA pagato contestualmente alla fattura	€ 1.706.915,14
Imposte sul reddito delle società (ex IRPEG)	€ 239.380,00
Ritenute erariali su redditi da lavoro dipendente per conto terzi	€ 76.380,00
Imposte, tasse e proventi assimilati a carico dell'ente n.a.c.	€ 18.270,62
Erario c/IVA	€ 11.742,00

La voce altri debiti di € 14.981.103,72 riporta le poste non contemplate nelle altre voci ed è principalmente composta da:

- Debiti verso creditori diversi per servizi finanziari € 842.018,56 accoglie il debito per una causa in corso verso un precedente tesoriere;
- Debiti per sanzioni € 757.696,35 relativi alle sentenze esecutive IMU e TASI;
- Debiti verso collaboratori per incarichi relativi alla progettazione € 618.379,37;
- Debiti per compensi per la produttività e altre indennità per il personale € 81.916,91;
- Altri debiti n.a.c. € 12.551.023,11 la cui voce più significativa è relativa alla disponibilità in banca d'Italia fondi lg. 560/93 € 7.771.579,61.

Ratei e Risconti passivi

Il valore di € 311.043.573,67 rappresenta i contributi in c/to capitale per il recupero e la costruzione degli immobili.

Verifica tra crediti e debiti dello stato patrimoniale e residui

Dal confronto tra il totale dei residui attivi e passivi e i crediti e i debiti riportati nello Stato Patrimoniale al 31.12.2024, si rileva che i residui risultano superiori ai crediti/debiti.

Le differenze sono di seguito riportate.

Verifica di Corrispondenza tra Crediti da Stato Patrimoniale con Residui Attivi da Conto del Bilancio

Crediti dello Stato Patrimoniale	(+)	€	55.452.275,05
FCDE	(+)	€	53.326.324,57
Disponibilità sul Conto BdI 1832	(+)	€	8.472.875,65
Disponibilità Conto corrente Postale 993717	(+)	€	29.427,56
Disponibilità Conto corrente Postale 23897721	(+)	€	43.203,61
Crediti per riduzione attività finanziaria non rilevati dalla matrice di correlazione	(+)	€	2.533.917,31
Crediti vs Generali per polizza TFR	(-)	€	546.162,11
Credito v/Erario	(-)	€	29.322,00
Crediti non connessi ai residui	(-)	€	6.584.027,85

Residui Attivi	=	€	112.698.511,79
-----------------------	---	---	----------------

Scostamento tra Crediti da Stato Patrimoniale e Residui Attivi da Conto del Bilancio	=	€	-
---------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---

La verifica di corrispondenza tra Crediti da Stato Patrimoniale con Residui Attivi da Conto del Bilancio ha avuto Esito Positivo

- I crediti verso l'Erario rilevano i crediti scaturiti dalle dichiarazioni IRES – IRAP il cui accertamento non può essere effettuato nell'esercizio 2025 essendo le dichiarazioni elaborate l'anno successivo:

Credito IRAP	€ 10.289,00;
Credito IVA	€19.033,00.
- Per i residui relativi al Titolo 5 – Tipologia 400 – categoria 600 e 700, pari a € 2.533.917,31, l'ultimo documento disponibile - Arconet (<https://www.rgs.mef.gov.it>) Matrice di correlazione 2022 -non prevede rilevazioni economiche in fase di accertamento. Pertanto, i residui non hanno corrispondenza con i crediti nello Stato Patrimoniale.
- I crediti non connessi ai residui, pari € 546.162,11, sono relativi alle prestazioni TFR maturate, giacenti presso le Generali Assicurazioni, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro al 01.01.2026.
- Crediti non connessi ai residui per crediti rateizzati:
 - € 5.209.069,96 crediti per fitti e accessori rateizzati;
 - € 1.374.957,89 crediti per rate cessione alloggi.

Verifica di Corrispondenza tra Debiti da Stato Patrimoniale con Residui Passivi da Conto del Bilancio

Debiti	(+)	€	65.915.863,77
Debito IRES scaturente dalla dichiarazione	(-)	€	239.380,00
Conto BdI 1936	(-)	€	7.771.579,61
Debiti non connessi ai residui	(-)	€	-

Residui Passivi	=	€	57.904.904,16
------------------------	---	---	---------------

Scostamento tra Debiti da Stato Patrimoniale e Residui Passivi da Conto del Bilancio	=	€	-
---------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---

La verifica di corrispondenza tra Debiti da Stato Patrimoniale con Residui Passivi da Conto del Bilancio ha avuto Esito Positivo

3.3 Il conto economico

Il conto economico in conformità a quanto stabilito dalla contabilità armonizzata è redatto in forma scalare secondo l'art. 2425 cc.

L'esercizio 2025 chiude con un utile di € 2.793.428,63. Di seguito, si esaminano le poste più rilevanti che l'hanno determinato.

COMPONENTI POSITIVI

<u>Proventi derivanti dalla gestione dei beni</u>	€ 11.011.009,91
---------------------------------------------------	-----------------

Sono riferiti ai canoni relativi agli alloggi di proprietà a locazione e ai locali adibiti ad uso diverso. Detto importo differisce dagli accertamenti per canoni di locazione pari a € 11.545.652,43 in quanto nei ricavi non rilevano gli accertamenti per le rate dei fitti dilazionati pari a € 554.387,62.

In ossequio ai principi contabili i residui relativi ai crediti rateizzati sono cancellati per essere accertati nell'esercizio in cui sono esigibili secondo il piano di dilazione.

La cancellazione del residuo per i crediti rateizzati non genera rettifiche dei ricavi in quanto il credito non si estingue. Pertanto, l'accertamento delle rate maturate non determina un nuovo ricavo.

Nei proventi, inoltre, sono rilevati € 19.745,10 inerenti ai canoni di locazione rateizzati di competenza dell'esercizio 2025 che saranno accertati nell'esercizio in cui saranno esigibili.

Quanto esposto può essere così riassunto:

• accertamenti 2025	€ 11.545.652,43 –
• accertamenti rate	€ 554.387,62 +
• rateizzazione canoni di competenza 2025	€ 19.745,10 =
	€ 11.011.009,91

Si rileva che l'accertamento delle rate di € 554.387,62 è inferiore di € 122.082,35 rispetto al totale di € 678.789,60. Detta differenza è relativa agli accessori iscritti in altri capitoli. Inoltre, sono esclusi dal conto economico € 2.319,63, relative alle partite di giro per quote sindacati inquilini e depositi cauzionali, in quanto non generano ricavi.

Ricavi e proventi dalla prestazione di servizi €28.326,16
Inerente ai ricavi diversi come i diritti incassati.

Altri ricavi e proventi diversi € 694.840,44
Gli altri ricavi sono così suddivisi:

- Incassi per azioni di regresso rivalsa nei confronti di terzi € 399.585,85;
- Fondi incentivanti il personale € 237.703,34;
- Rimborsi ricevuti per personale in comando € 57.555,34.

COMPONENTI NEGATIVI

Prestazioni di servizi € 2.665.222,00

La voce contiene essenzialmente i costi relativi alla manutenzione ordinaria degli immobili (€1.382.072,89), e in via residuale al funzionamento degli uffici, al pagamento degli oneri di tesoreria e gestione e manutenzione applicativi.

Trasferimenti Correnti € 229.816,62

Riguardano i trasferimenti verso l'Arca Puglia Centrale per € 113.816,62 e l'assegnazione di contributi a valere sul fondo sociale di cui all'articolo 3 della legge regionalen.10 del 7 aprile 2014 per €116.000,00.

Spese per il personale

€ 2.938.283,53

Voci stipendiali corrisposte al personale a tempo indeterminato	1.226.549,10
Altri compensi, esclusi i rimborsi per missione, corrisposti al personale a tempo indeterminato	717.6960,92
Contributi obbligatori per il personale	615.360,03
Voci stipendiali corrisposte al personale a tempo determinato	214.946,56
Accantonamenti per indennità di fine rapporto - quota maturata nell'anno in corso	139.866,08
Buoni pasto	21.568,57
Contributi e altre spese per il benessere del personale	1.510,00
Straordinario per il personale a tempo indeterminato	786,27

Oneri finanziari

€ 75.138,90

Riguardano essenzialmente gli interessi relativi al contenzioso tributario IMU.

Ammortamenti e accantonamenti

€ 3.463.072,41

- Quote di ammortamento immobili € 3.449.481,31;
- Quote ammortamento beni immateriali € 13.591,10.

Oneri diversi di gestione

€ 1.719.551,35

La voce è riferita alle imposte e tasse diverse dall'Irap e Ires. In particolare, si rileva IMU e le sanzioni inerenti il relativo contenzioso per sentenze esecutive.

Imposta Municipale Propria	€ 1.165.209,57
Sanzioni	€ 317.599,71
Imposta di registro e di bollo	€ 175.540,25
Altre imposte e tasse	€ 47.089,60
Costi per risarcimento danni	€ 11.037,53
Oneri da contenzioso	€ 2.021,18
Costi per rimborsi dovuti a somme non dovute	€ 1.1053,51

Oneri e proventi straordinari

La sezione E) del conto economico vede prevalere gli oneri per un importo di € 4.176.603,47

Oneri

La voce più significativa riguarda le Sopravvenienze passive e insussistenze dell'attivo pari a € 4.128.352,05 che accoglie le rettifiche per storni da riaccertamento.

Proventi

La voce maggiormente significativa riguarda le sopravvenienze attive e insussistenze del passivo pari a € 2.492.610,40 che accoglie le variazioni relative agli storni da riaccertamento e le rettifiche per le scritture di assestamento. In particolare, è riportato nelle insussistenze del passivo la riduzione del fondo imposte pari a € 724.372,74, mentre nelle altre sopravvenienze attive si rilevano le rettifiche per rateizzazioni (€471.860,52), la rilevazione del fondo crediti dubbia esigibilità 2025 (€389.086,45) e le plusvalenze patrimoniali da cessione immobili per € 104.996,13.

Infine, gli altri proventi straordinari di € 557.049,78 sono relativi in massima parte ai diritti di prelazione.

L'amministratore Unico
Dott. Giuseppe Liscio
F.to digitalmente