



**AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE  
ARCA SUD SALENTO**

***Rendiconto 2021  
Relazione dell'Amministratore Unico***

Con il rendiconto o conto di bilancio anno 2021 si rimette la relazione annuale, con la quale si propone di fornire le valutazioni sull'efficacia dell'azione condotta dall'Ente nel corso dell'esercizio, evidenziando i risultati conseguiti in termini finanziari e programmatici, rispetto a quelli previsionali.

Il rendiconto della gestione costituisce il momento conclusivo del ben conosciuto processo di programmazione e controllo configurato dal legislatore nell'ordinamento contabile vigente. Se il bilancio di previsione fornisce una rappresentazione preventiva delle attività pianificate dall'amministrazione, esplicitando in termini contabili e descrittivi le linee della propria azione di governo attraverso l'individuazione degli obiettivi e dei programmi, il consuntivo con i suoi documenti misura ex post i risultati raggiunti, permettendo a tutti i soggetti interessati di valutare l'azione amministrativa.

Il rendiconto deve fornire informazioni sui programmi e sui progetti realizzati e in corso di realizzazione e sull'andamento gestionale e finanziario dell'ente.

Si comprende, pertanto, come l'analisi delle risultanze gestionali debba permettere una lettura più ampia e completa dei fenomeni che si sono verificati nel corso dell'esercizio 2021. Inoltre, deve consentire la concreta verifica del grado di raggiungimento degli obiettivi e della realizzazione dei programmi nel rispetto degli equilibri economici e finanziari.

Partendo dalle premesse esposte in precedenza, la presente relazione si svilupperà prendendo in considerazione i principali aspetti della gestione, rimandando nel dettaglio alla relazione tecnico-amministrativa.

Il rendiconto è stato predisposto in osservanza dei principi di cui al decreto legislativo n. 118 del 2011 e ss. mm. e ii. che ha investito le regioni, tutti gli enti locali e i loro organismi e gli enti strumentali allo scopo di realizzare per tutte le amministrazioni pubbliche un sistema omogeneo, al fine di assicurare maggiore trasparenza delle informazioni riguardanti il processo di allocazione delle risorse pubbliche e l'effettiva destinazione delle stesse, in funzione della realizzazione degli obiettivi di gestione. E' necessario precisare che le ARCA pugliesi si sono adeguate a tali principi solo recentemente, in funzione delle indicazioni regionali.

1.1 Il risultato della gestione finanziaria.



Il conto del bilancio ha la funzione di rappresentare sinteticamente le risultanze della gestione; evidenzia un insieme ricco di informazioni che interessano la gestione di competenza e di cassa, oltre a quella dei residui, giungendo ad un risultato che a sua volta rappresenta la sintesi o la sommatoria di risultati parziali.

L'anno 2021 registra un Avanzo di Amministrazione pari ad € 35.658.677,03 determinato a seguito del riaccertamento ordinario, in applicazione del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i.

Tuttavia, le norme sull'armonizzazione impongono che l'Avanzo di Amministrazione venga prudenzialmente scomposto in quote di avanzo vincolato secondo le diverse tipologie previste dalla norma di legge. Con il riaccertamento ordinario sono state verificate ed individuate le poste di entrata non ancora incassate che potrebbero presentare difficoltà di esazione (Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2021 € 32.153.879,52). Analogamente si è proceduto per la quota relativa al fondo passività potenziali, accantonata nell'anno 2021 principalmente per fronteggiare eventuali passività rivenienti dai rischi connessi al contenzioso legale. Fondo contenzioso legale € 1.436.000,00;

La parte vincolata dell'avanzo di amministrazione è costituita dall'accantonamento degli incentivi al personale legale dovuto per controversie risolte positivamente o con la disposizione del giudice di compensare le spese tra le parti ( € 88.000,00) oltre alla quota di accantonamento del TFR dei dipendenti dell'Ente( € 539.670,88); infine la parte destinata agli investimenti per la rilocalizzazione delle somme derivanti dalle vendite degli immobili di cui alla L. 560/93 ed al DM 24/12/2013 (€ 1.246.318,92).

Pertanto, per effetto della scomposizione il risultato di amministrazione risulta avere un saldo positivo pari ad **€194.807,74**.

#### 1.1.1 LA SCOMPOSIZIONE DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE

Passando alla lettura dell'avanzo di amministrazione risultante dalla gestione, si evince che il risultato complessivo può essere scomposto analizzando separatamente:

- a) il risultato della gestione di competenza;
- b) il risultato della gestione dei residui, comprensivo del fondo cassa iniziale.

#### **Risultato complessivo della Gestione Finanziaria**

	<b>GESTIONE</b>		
	<b>RESIDUI</b>	<b>COMPETENZA</b>	<b>TOTALE</b>
<b>Fondo di cassa al 1° gennaio</b>			3.533.116,73
RISCOSSIONI	3.507.712,96	13.788.220,13	17.295.933,09
PAGAMENTI	3.752.914,34	13.241.905,35	16.994.819,69
<b>FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE</b>			3.834.230,13
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			0,00
DIFFERENZA			3.834.230,13
RESIDUI ATTIVI	56.896.197,22	16.151.740,04	73.047.937,26



RESIDUI PASSIVI	15.517.491,29	5.719.859,31	21.237.350,60
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese Correnti			515.381,99
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese in Conto Capitale			19.470.757,77
<b>DIFFERENZA</b>		<b>AVANZO</b>	<b>35.658.677,03</b>
Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/ 2018			32.153.879,52
Accantonamento residui perenti al 31/12/ 2018			0,00
Fondo anticipazioni liquidità DL 35 del 2013 e successive modifiche e rifinanziamenti			0,00
Fondo perdite società partecipate			0,00
Fondo contezioso			1.436.000,00
Altri accantonamenti			627.670,85
<b>TOTALE PARTE ACCANTONATA</b>			<b>34.217.550,37</b>
Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili			0,00
Vincoli derivanti da trasferimenti			0,00
Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui			0,00
Vincoli formalmente attribuiti dall'ente			0,00
Altri vincoli da specificare			0,00
<b>TOTALE PARTE VINCOLATA</b>			<b>0,00</b>
<b>PARTE DESTINATA AGLI INVESTIMENTI</b>			<b>1.246.318,92</b>
<b>RISULTATO AL NETTO DI ACCANTONAMENTI E VINCOLI (AVANZO)</b>			<b>194.807,74</b>

### 1.1.2 LA GESTIONE DI COMPETENZA

Con il termine "gestione di competenza" si fa riferimento a quella parte della gestione ottenuta considerando solo le operazioni finanziarie relative all'esercizio in corso, senza, cioè, esaminare quelle generate da fatti accaduti negli anni precedenti e non ancora conclusi. Essa infatti evidenzia il risultato ottenuto quale differenza tra gli accertamenti e gli impegni dell'esercizio, a loro volta articolabili in una gestione di cassa ed in una dei residui, con risultati parziali che concorrono alla determinazione del risultato totale. La gestione di competenza è in equilibrio

### 1.1.3 LA GESTIONE DEI RESIDUI

Nella gestione di competenza non può essere sottovalutato, per la determinazione del risultato complessivo, il ruolo della gestione residui.



Tale gestione, a differenza di quella di competenza, misura l'andamento e lo smaltimento dei residui relativi agli esercizi precedenti ed è rivolta principalmente al riscontro dell'avvenuto riaccertamento degli stessi, verificando se sussistono ancora le condizioni per un loro mantenimento nel rendiconto quali voci di credito o di debito. Sul fronte dei residui attivi, la posta più rilevante è costituita dalla morosità per i canoni di locazione ERP e per il costo dei servizi anticipati dall'Ente.

#### 1.1.4 LA GESTIONE DI CASSA

Le risultanze attive della gestione di cassa, che deve sempre sottostare al rispetto del criterio di massima oculatezza al fine di non incorrere in possibili deficit, rappresenta lo stato di salute dell'ente.

Il risultato di questa gestione ha registrato un lieve incremento rispetto all'esercizio finanziario 2020.

Il risultato della gestione di cassa

	<b>Gestione di Cassa</b>		
	<b>Residui</b>	<b>Competenza</b>	<b>Totale</b>
<b>Fondo di cassa al 1° gennaio</b>			3.533.116,73
RISCOSSIONI	3.507.712,96	13.788.220,13	17.295.933,09
PAGAMENTI	3.752.914,34	13.241.905,35	16.994.819,69
<b>Fondo di Cassa al 31 Dicembre</b>			3.834.230,13

#### 1.1.5 CONCLUSIONI

Per l'anno il 2021 l'Ente è in equilibrio finanziario avendo rispettato gli obiettivi del patto di finanza pubblica stabiliti per il 2021, registrando un equilibrio finale attivo, il cui prospetto è analiticamente sviluppato nella Relazione Tecnico-Amministrativa.

Tuttavia, è necessario far presente che questo Ente pubblico non economico, inserito nel Conto consolidato della Regione Puglia, assolve ad una funzione essenzialmente assistenziale nella gestione del proprio patrimonio che, per la quasi totalità, è locato alle famiglie meno abbienti con canoni irrisori rispetto a quelli di mercato e che non sempre vengono pagati da un'utenza impossidente per espressa previsione normativa sull'Edilizia Residenziale Pubblica.

Dall'analisi gestionale si evince che la situazione dell'Ente è assai articolata e complessa.

Le ENTRATE dell'esercizio in c/capitale, a destinazione vincolata, sono pari ad euro 11.119.261,44 e sono principalmente rappresentate dall'alienazione degli alloggi di ERP (Legge n. 560/93 ed al D.M 24/02/2015) , pari ad € 519.574,06, dalle entrate per diritti di



prelazione per euro 45.346,90 ed altre entrate per alienazioni pari ad euro 401.469,84 (alienazione aree per esproprio del Comune di Lecce); oltre ai trasferimenti dalla Regione (fondi ex CER) o dal MISE per € 10.152.870,64 per la costruzione ed il recupero degli alloggi di ERP.

Le ENTRATE correnti derivano principalmente dai canoni di locazione degli alloggi di ERP e degli immobili ad uso diverso e dalle spese generali sugli interventi finanziati.

Per canoni nell'esercizio 2021 sono stati accertati € 6.965.690,01, da contratti di locazione, e € 1.176.206,96 per altri ricavi (indennità risarcitoria da occupazione abusiva).

Le riscossioni in conto competenza per canoni degli assegnatari di alloggi ERP e inquilini contrattualizzati di altri immobili sono pari a € 4.268.559,14; mentre l'indennità risarcitoria da occupazione abusiva è pari a € 368.987,13.

La percentuale di riscossione delle entrate da canone per dodici mensilità è pari al 61,28%, seppur la rendicontazione degli introiti delle mensilità di novembre e dicembre è posticipata al 2022, ma entro i termini di approvazione del rendiconto di gestione.

La percentuale di riscossione dell'indennità risarcitoria da occupazione abusiva si attesta a circa il 17,8%; il dato fa emergere il danno anche contabile, oltre che sociale, dell'occupazione degli immobili, che richiede maggiore incisività nelle azioni sinergiche con le altre istituzioni (prefetture, comuni, polizia locale, altre forze di polizia).

Da annoverare l'importo accertato e riscosso nel corso del 2021 per trasferimenti correnti della Regione di euro 521.700,00 ascrivibile alla registrazione del contributo economico previsto dal Fondo Straordinario Emergenza COVID-19, per canoni e servizi E.R.P e destinato agli assegnatari di alloggi popolari in condizioni di disagio per via della pandemia, il cui importo erogato ai beneficiari tende a colmare il mancato pagamento di sei mensilità di canoni.

Pertanto, le entrate correnti accertate nel 2021 sono pari ad euro **10.151.500,11**, le entrate rimosse in c/competenza sono pari ad euro 4.657.118,03 e rimosse in c/residui sono pari ad euro 735.775,70.

Le SPESE dell'esercizio in c/capitale ammontano ad € 3.451.852,05, dei quali € 1.919.336,41 finanziati da Regione ed altri Enti pubblici e la rimanente parte, € 1.532.515,64 finanziati con fondi propri di bilancio.

Le SPESE correnti (amministratori e sindaci, personale, acquisto di beni e servizi, pagamenti alle autogestioni, ai condomini e fondo sociale, ecc) ammontano ad € **6.808.552,60**, cui vanno aggiunte le imposte e tasse.

La consistenza del personale dipendente è la seguente: Dirigenti n. 4; Categoria D n. 12; Categoria C n. 23; Categoria B n. 10.



Dalla lettura dei dati del rendiconto risulta evidente la necessità, da un lato, di dover aumentare le entrate, atteso che le spese sono state ridotte all'essenziale.

Le azioni di recupero coattivo della morosità, peraltro rimaste sospese per quasi tutto il 2021 a causa della pandemia, sono difficili da eseguire con successo, attesa la sostanziale impossidenza patrimoniale degli inquilini morosi, oltre alla situazione di estrema povertà di parte dell'utenza.

E' evidente, dunque, che questa preponderante attività svolta dall'ente va qualificata, anche giuridicamente, attività assistenziale, in quanto non vi è corrispondenza tra il canone –che risente anche della morosità- ed i costi del servizio offerto, che per espressa disposizione normativa, l'ente deve locare ai soggetti più deboli secondo graduatorie pubbliche. Così come è altrettanto stridente l'equipollenza giuridica dei doveri del proprietario privato rispetto a quelli del proprietario del bene "casa popolare", in cui la capacità negoziale è assente, dalla scelta del contraente alla determinazione del canone.

In tale complesso e delicato equilibrio i tributi comunali sul patrimonio di proprietà (IMU, TASI), rappresentano un aggravio ingiusto ed ingiustificabile rispetto alla mission sociale, che minaccia gravemente la sostenibilità di questa Agenzia, succeduta all'IACP di Lecce.

In questi Enti regionali i magri bilanci, le cui entrate sono essenzialmente rappresentate dagli irrisori canoni degli alloggi ERP, non consentono la copertura della spesa per imposte e tasse ed obbligano ad avviare defatiganti contenziosi con i Comuni, con i quali –nel riparto di competenze stabilito dal legislatore in materia di assegnazione e gestione degli alloggi popolari- occorrerebbe maggiore sinergia e collaborazione.

Queste sono le ragioni che militano in favore di un'ampia ed organica rivisitazione delle norme in materia di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, senza poter tralasciare un rafforzamento dei poteri degli enti gestori, anche nel necessario ed imprescindibile coinvolgimento delle altre istituzioni sul territorio.

L'Amministratore Unico  
Avv. Alberto Chiriaco



Alberto Enrico Chiriaco'  
ARCA SUD  
SALENTO/00152490751  
18.11.2022 13:07:53  
GMT+00:00