



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

**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO SUL RENDICONTO 2019**

Con il rendiconto per l'anno 2019 si rimette la relazione annuale, con la quale si propone di fornire le valutazioni di efficacia sull'azione condotta dall'Ente nel corso dell'esercizio 2019, evidenziando i risultati conseguiti in termini finanziari e programmatici.

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 2019. 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 2019 registra un Avanzo di Amministrazione pari ad € **37.296.752,75**, determinato a seguito del riaccertamento ordinario, in applicazione del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i.

Tuttavia, le norme sull'armonizzazione impongono che una quota dell'Avanzo di amministrazione venga prudenzialmente accantonato per far fronte all'eventuale cancellazione di entrate iscritte a bilancio e non ancora incassate. Con il riaccertamento ordinario sono state verificate ed individuate le poste di entrata non ancora incassate che potrebbero presentare difficoltà di esazione. Analogamente si è proceduto per la quota relativa al fondo passività potenziali, accantonata nell'anno 2019 principalmente per fronteggiare eventuali passività rivenienti dai rischi connessi al contenzioso legale.

La parte vincolata dell'avanzo di amministrazione è costituita dall'accantonamento degli incentivi al personale legale dovuto per controversie risolte positivamente ma con la disposizione del giudice di compensare le spese tra le parti oltre alla quota di accantonamento del TFR dei dipendenti dell'Ente .

Pertanto, per effetto della scomposizione il risultato di amministrazione risulta avere un saldo negativo pari ad € **682.724,67**. Tale disavanzo sarà oggetto di ripiano nell'anno 2020 secondo le disposizioni di Legge.

#### 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:

- il risultato della gestione di competenza;
- 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>			3.481.451,33
RISCOSSIONI	5.610.771,99	17.909.479,63	23.520.252,62
PAGAMENTI	4.739.862,95	18.589.546,86	23.329.409,81
<b>FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE</b>			3.672.293,14
PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			0,00
DIFFERENZA			3.672.293,14
RESIDUI ATTIVI	54.272.555,49	12.275.857,33	66.548.412,82
RESIDUI PASSIVI	14.369.197,37	5.617.061,28	19.986.258,65
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese Correnti			555.779,17
Fondo Pluriennale Vincolato per Spese in Conto Capitale			12.381.915,39

<b>DIFFERENZA</b>	<b>AVANZO</b>	<b>37.296.752,75</b>
Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/ 2018		36.302.354,82
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		635.000,00
Altri accantonamenti		272.869,00
<b>TOTALE PARTE ACCANTONATA</b>		<b>37.210.223,82</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>769.253,60</b>
<b>RISULTATO AL NETTO DI ACCANTONAMENTI E VINCOLI</b>		<b>- 682.724,67</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 coincide con il fondo di cassa di fine esercizio, che ha registrato un lieve aumento rispetto all'esercizio finanziario 2018.

Il risultato della gestione di cassa

	Gestione di Cassa		
	Residui	Competenza	Totale
<b>Fondo di cassa al 1° gennaio</b>			<b>3.481.451,33</b>
RISCOSSIONI	5.610.771,99	17.909.479,63	23.520.252,62
PAGAMENTI	4.739.862,95	18.589.546,86	23.329.409,81
<b>Fondo di Cassa al 31 Dicembre</b>			<b>3.672.293,14</b>

#### 1.1.5 OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA

Per l'anno il 2019 l'Ente è in **equilibrio finanziario** avendo rispettato gli obiettivi del patto di finanza pubblica stabiliti per il 2019, registrando un equilibrio finale attivo, il cui prospetto è analiticamente sviluppato nella relazione tecno-amministrativa.

### CONCLUSIONI

Dall'analisi gestionale si evince che la situazione dell'Ente è assai articolata e complessa. Arca Sud Salento nel corso dell'esercizio ha gestito lavori finanziati di manutenzione straordinaria (MS) per n.15 cantieri pari ad € 20.193.872,5 e di nuova costruzione (NC) per n. 6 cantieri pari ad €. 6.586.338,01 per un totale complessivo di € 26.780.210,51, oltre ai finanziamenti regionali della L.80/2014 per il recupero degli alloggi da immettere nella locazione di minore importanza economica.

E' evidente la capacità della struttura di attrarre finanziamenti pubblici essenzialmente per la manutenzione straordinaria dei fabbricati, la maggior parte di essi assai vetusti, che ha consentito un'entrata per spese generali di € 502.781,75

La Spesa per il Personale dipendente in servizio al 31/12/2019 rispetta i vincoli disposti dalle norme vigenti con riferimento a tali enti strumentali della Regione.

Dai dati rilevati dagli Uffici e relativi all' *"analisi rispetto vincoli di spesa"* risulta che il valore medio della spesa di personale del triennio 2011/2012/2013 è pari ad **€ 2.570.795,10=** mentre la spesa nel 2019 è pari ad **€ 2.397.170,51=**.

Dunque, anche per l'anno 2019, è stato rispettato il limite previsto dall'art. 1 comma 557 quater della Legge 296/2006 (introdotto dall'art. 3 co. 5bis del D. L. n. 90/2014).

Nel corso dell'anno è stata ravvisata la necessità rivedere la struttura organizzativa dell'Ente, per adeguarla ai principi di funzionalità e di ottimizzazione delle risorse e per renderla più corrispondente alle sue peculiari esigenze, anche in termini di funzionamento dei servizi offerti all'utenza.

Pertanto, con Provvedimento dell'Amministratore Unico n. 68 del 31.07.2019 avente ad oggetto: *"Ridefinizione Struttura Organizzativa di Arca Sud Salento – Approvazione Organigramma e Funzionigramma"* è stato ridefinito il nuovo assetto organizzativo dell'Ente. La nuova struttura è suddivisa in 4 Servizi, oltre alla Direzione Generale, e risulta sottodimensionata rispetto all'originaria, in quanto – a fronte di una dotazione organica di n. 80 unità – il personale in servizio risulta ad oggi ridotto a 56 unità a tempo indeterminato, di cui n. 3 Dirigenti (n. 47 a tempo pieno e n. 9 part-time).

La vetustà di parte dell'importante patrimonio immobiliare, ha imposto l'esecuzione di lavori urgenti, essenzialmente per evitare situazioni di pericolo ai residenti, effettuati con i fondi di bilancio per un totale di € 2.862.040,56.

Tuttavia, non basta reperire ed attuare finanziamenti per la manutenzione del patrimonio, occorre anche gestire in maniera estremamente oculata l'importante patrimonio, alla cui spesa bisogna far fronte con le sole entrate dell'ente che sono sostanzialmente i canoni di locazione.

I canoni di locazione sono stati determinati per tutto il patrimonio E. R. P. dell'Agenzia, applicando la nuova Legge Regionale n.10/2014 e successive modifiche e integrazioni e tenendo conto degli abbattimenti previsti dalla stessa normativa, in base a condizioni soggettive degli assegnatari. Dall'analisi dei dati si evince che la riscossione sulla competenza impone un'attenta analisi delle cause e di eventuali azioni correttive da porre in essere.

Nonostante i notevoli sforzi finalizzati alla partecipazione alle numerosissime assemblee condominiali ed ai controlli sui bilanci delle autogestioni dei servizi, non sempre si riesce a contenere le ingenti spese derivanti soprattutto dalla discussa norma sull'anticipazione delle quote degli inquilini morosi, secondo cui l'Ente sarebbe tenuto comunque a corrispondere agli Amministratori e Responsabili di autogestioni il costo dei servizi non pagati dagli inquilini inadempienti. Tale normativa, a garanzia delle fasce più deboli della popolazione, non aiuta economicamente l'Ente e l'attivazione delle azioni di recupero o di sfratto sortiscono scarsi risultati.

L'utenza *impossidente* è collocata nelle fasce di reddito previste dalla L.R. n.10/2014, con il previsto abbattimento in funzione del reddito; il canone di locazione medio è pari ad €

61,93; quella collocata nelle fasce più deboli (1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>) è pari al 63,15% con un canone medio di € 35,39, al netto delle occupazioni *sine titulo*.

L'ente non dispone di azioni autonome correttive sull'ammontare dei canoni, salvo quelle di recupero della morosità, atteso che quelle sull'accertamento della situazione reddituale e contrasto alle occupazioni abusive coinvolgono altri attori istituzionali dotati di potere ispettivo.

Sul fronte del recupero morosità si segnala l'impossibilità di eseguire azioni di rilascio giuridicamente efficaci, ma concretamente inattuabili per assenza di collaborazione istituzionale, 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. 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