



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

***Rendiconto 2022
Relazione dell'Amministratore Unico***

Con il rendiconto per l'anno 2022 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 2022, 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 2022. 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.

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 2022 registra un Avanzo di Amministrazione pari ad € 37.171.893,75 determinato a seguito del riaccertamento ordinario, in applicazione del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i.

Tuttavia, le norme sull'armonizzazione impongono che 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 31/12/2022 € 33.011.520,19). Analogamente si è proceduto per la quota relativa al fondo passività potenziali, accantonata nell'anno 2022 principalmente per fronteggiare eventuali passività rivenienti dai rischi connessi al contenzioso legale. Fondo contenzioso legale € 1.954.000,00;

La parte vincolata dell'avanzo di amministrazione è costituita dall'accantonamento del TFR dei dipendenti dell'Ente (€ 782.955,23); 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 (€ 1.259.782,53).

Pertanto, per effetto della scomposizione il risultato di amministrazione risulta avere **un saldo positivo pari ad € 163.635,80.**

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

| | GESTIONE | | |
|---|-----------------|-------------------|---------------|
| | RESIDUI | COMPETENZA | TOTALE |
| Fondo di cassa al 1° gennaio | | | 3.834.230,13 |
| RISCOSSIONI | 6.159.813,84 | 22.080.733,12 | 28.240.546,96 |
| PAGAMENTI | 5.071.238,24 | 18.395.520,49 | 23.466.758,73 |
| FONDO DI CASSA AL 31 DICEMBRE | | | 8.608.018,36 |
| PAGAMENTI per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre | | | 0,00 |
| DIFFERENZA | | | 8.608.018,36 |
| RESIDUI ATTIVI | 65.902.377,61 | 21.606.642,47 | 87.509.020,08 |
| RESIDUI PASSIVI | 16.047.435,23 | 13.655.985,55 | 29.703.420,78 |
| Fondo Pluriennale Vincolato per Spese Correnti | | | 5.131,61 |

| | |
|---|----------------------|
| Fondo Pluriennale Vincolato per Spese in Conto Capitale | 29.236.592,30 |
| DIFFERENZA | |
| AVANZO | 37.171.893,75 |
| Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/ 2022 | 33.011.520,19 |
| Accantonamento residui perenti al 31/12/ 2022 | 0,00 |
| Fondo anticipazioni liquidità DL 35 del 2013 e successive modifiche e rifinanziamenti | 0,00 |
| Fondo perdite società partecipate | 0,00 |
| Fondo contezioso | 1.954.000,00 |
| Altri accantonamenti | 782.955,23 |
| TOTALE PARTE ACCANTONATA | 35.748.475,42 |
| 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 |
| TOTALE PARTE VINCOLATA | 0,00 |
| PARTE DESTINATA AGLI INVESTIMENTI | 1.259.782,53 |
| RISULTATO AL NETTO DI ACCANTONAMENTI E VINCOLI (AVANZO) | 163.635,80 |

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

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.

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 notevole incremento rispetto all'esercizio finanziario 2021.

Il risultato della gestione di cassa

| | Gestione di Cassa | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|
| | Residui | Competenza | Totale |
| Fondo di cassa al 1° gennaio | | | 3.834.230,13 |
| RISCOSSIONI | 6.159.813,84 | 22.080.733,12 | 28.240.546,96 |
| PAGAMENTI | 5.071.238,24 | 18.395.520,49 | 23.466.758,73 |
| Fondo di Cassa al 31 Dicembre | | | 8.608.018,36 |

Per l'anno il 2022 l'Ente è in equilibrio finanziario avendo rispettato gli obiettivi del patto di finanza pubblica stabiliti per il 2022, registrando l'equilibrio finale, il cui prospetto è analiticamente sviluppato nella Relazione Tecnica.

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 € 732.297,86 rappresentate dall'alienazione degli alloggi di ERP (Legge n. 560/93 ed al D.M 24/02/2015) di cui € 68.557,22 per diritti di prelazione, oltre ai trasferimenti dalla Regione (fondi ex CER) o dal MISE per la costruzione ed il recupero degli alloggi di ERP pari ad € 21.949.994,43, al netto della quota rinviata al 2023 per effetto del FPV.

Queste ultime rappresentano i contributi agli investimenti di importanti opere tra cui:

- lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico finanziati dal Programma "Sicuro, Verde e Sociale" dei seguenti lotti:

- a) Lotto 1 - Gallipoli - € 2.082.817,43;
- b) Lotto 2 - Galatina - € 2.082.282,56;
- c) Lotto 3 - Galatone - € 2.006.187,40;

- d) Lotto 4 - Parabita - € 1.744.364,40;
 - e) Lotto 5 - Salice Salentino - € 1.248.349,09;
 - f) Lotto 6 - Specchia - € 1.018.618,70;
 - g) Lotto 7 - Sogliano Cavour - € 461.314,74.
- lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricati E.R.P. finanziati dal Programma Sicuro, Verde e Sociale" dei seguenti lotti:
- a) Lotto 1 - Maglie - € 1.996.000,67;
 - b) Lotto 2 - Martano - € 1.594.423,19;
- riatto di n.140 alloggi E.R.P. in Lecce e provincia - finanziamento D.G.R. n.391/2020 e n.647/2022 di € 1.707.400,00;
- lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati ERP siti in Poggiardo (Le) al Largo dei Ciclamini Fin.to Legge n.20/2005 - localizzazione D.D. n.117/2018 di € 392.385,07;
- lavori di manutenzione straordinaria di n.36 alloggi di ERP siti a LECCE in Piazzale Bologna. Fin.to D. D. Regione Puglia n.142/2018 di € 1.132.831,49;
- lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di due fabbricati ERP in Corsi siti alla via Santuario - IBU01311-01312. Finto. D.G.R. n.2419 del 19.12.2019. D.D. Regione Puglia n. 358/2021 di € 496.000,00;

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 2022 sono stati accertati € 7.194.985,08 da contratti di locazione ed € 1.109.679,12 per altri ricavi (indennità risarcitoria da occupazione abusiva). Le riscossioni in conto competenza in sensibile aumento rispetto al dato 2021 sono state pari a € 4.303.869,98 (di cui € 3.952.704,63 per canoni ed € 351.165,35 per indennità risarcitoria da occupazione abusiva).

La percentuale di riscossione delle entrate sugli inquilini regolari è passata dal 51,96% dell'anno 2021 al 54,93 %, del 2022

Tale percentuale, dopo l'introduzione obbligatoria del c.d. Siope plus, risente tuttavia della assenza di collegamento tra il programma di contabilità ed il programma di inquilinato poiché genera uno scostamento tra accertamento e riscossioni a causa della posticipata rendicontazione degli introiti da canoni da parte di quest'ultimo per €683.467,33 riferiti a circa gli ultimi due mesi dell'anno 2022 (dati desunti dal Rendiconto del programma inquilinato che registra introiti nell'anno 2022 per totali € 4.651.212,49 per canoni di locazione inquilini).

Solo a titolo informativo, dunque la percentuale di riscossione dei canoni di competenza dell'anno 2022 degli inquilini regolari può ritenersi correttamente registrata al 64,65% sul totale dell'accertato dello stesso anno con un incremento rispetto alla percentuale di riscossione dell'anno 2021 (61,28%)

La percentuale di riscossione dell'indennità risarcitoria da occupazione abusiva è passata dal 17,8% dell'anno 2021 al 31,64% del 2022, dato anche questo in sensibile aumento.

L'incasso totale nell'anno 2022 risente ancora della morosità dell'inquilinato, anche per effetto delle accentuate condizioni di disagio dovute alla emergenza Covid-19, ma anche e soprattutto della mancata riscossione delle indennità risarcitorie da occupazione abusiva, che sottrae alloggi ERP alla graduatoria e provoca danni economici all'Ente.

La riscossione in conto residui anno 2022 pari a € 2.614.729,02, tiene conto della costante attività dell'Ufficio Legale nel recupero delle morosità pregresse, oltre alla posticipata rendicontazione degli introiti dell'esercizio di competenza € 683.467,33, come sopra cennato.

Pertanto, le entrate correnti accertate nell'anno 2022 ammontano ad € 9.820.463,42, le entrate riscosse in c/competenza € 5.380.862,10 ed in c/residui € 2.973.691,57 per totali € 8.364.553,67.

Le SPESE dell'esercizio in c/capitale ammontano ad € 15.083.752,60, per la maggior parte costituite dagli investimenti pubblici finanziati da Regione Stato e ed altri Enti pubblici, oltre ad € 2.379.852,96 finanziati con fondi propri di bilancio.

Le SPESE correnti impegnate (amministratori e sindaci, personale, acquisto di beni e servizi, pagamenti alle autogestioni, ai condomini e fondo sociale, imposte e tasse, ecc) ammontano ad **€ 6.984.370,85**. I pagamenti in c/competenza ammontano ad € 5.745.164,81; i pagamenti in c/residui ammontano ad € 751.649,57 per totali € 6.496.814,38.

L'ente è in equilibrio finanziario avendo registrato positivi risultati sia sotto il profilo della competenza, sia della cassa, come riportato nella relazione tecnica. Pur con le limitazioni le entrate coprono interamente le spese correnti e per quota parte finanziano le spese di capitale per investimenti.

PERSONALE

Le spese per il personale rispettano i vincoli di cui alle disposizioni statali e deliberazioni regionali.

La consistenza del personale dipendente è la seguente: Dirigenti n.4; Categoria D n. 10; Categoria C n. 19; Categoria B n. 9.

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, 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.

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.

Invero, da quanto emerge dai dati di bilancio, Arca Sud Salento affronta, con le esigue entrate derivanti dai canoni di locazione e corrispettivi tecnici, tutte le spese necessarie per la manutenzione/ pronto intervento dei fabbricati, le spese per il personale e per il mantenimento dell'apparato burocratico.

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

all'IACP di Lecce. Sul punto, si evidenzia che l'Ente, per il tramite dell'Ufficio Legale interno, ha contestato dinanzi alle Commissioni Tributarie gli avvisi di accertamento notificati da una parte dei comuni della provincia di Lecce e che, nelle diverse sentenze favorevoli, è stata sancita l'esenzione dei tributi comunali IMU e TASI per gli alloggi di proprietà, riconoscendo la qualifica di alloggi sociali, di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 (G.U. n. 146 del 24 giugno 2008) ed ha definito **alloggio sociale** *“l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi sul libero mercato”*.

Tale orientamento dominante da parte delle Corti di Giustizia Tributarie di primo e secondo grado avvalorava la correttezza della posizione assunta per anni dall'Ente, che ha qualificato tali pretese tributarie come passività non certe e rilevanti solo ai fini della quantificazione del fondo contenzioso.

Il Direttore Generale
Avv. Sandra Zappatore

L'Amministratore Unico
Avv. Alberto Chiriaco