



Linee Programmatiche 2026–2028

Relazione dell'Amministratore Unico

La presente relazione definisce le linee programmatiche di gestione dell'Agenzia per l'anno 2026 e il triennio successivo.

Gli intendimenti dell'Amministrazione quindi partono da un duplice obiettivo: **garantire la stabilità finanziaria dell'Ente e migliorare l'efficienza dei servizi all'utenza**, sfruttando appieno le opportunità offerte dalla transizione tecnologica.

In un contesto economico e normativo in continua evoluzione, si intende rafforzare il ruolo di questa Agenzia attraverso processi di innovazione amministrativa e di gestione del patrimonio immobiliare, ponendo al centro **l'inquilino, la trasparenza e l'efficienza dei processi**, con l'obiettivo primario di trasformare ARCA Sud Salento in un sistema integrato, capace di dialogare in tempo reale con i cittadini, istituzioni e gli operatori del territorio.

Dati di contesto

Tabella 1: Consistenza patrimoniale di ARCA Sud Salento suddivisa per comune¹

COMUNE	ABITAZIONE	LOCALE	PERTINENZA	GRADUATORIA VALIDA
ALESSANO	61	2	11	Sì / No
ALEZIO	28	0	0	
ALLISTE	35	0	4	
ANDRANO	6	0	4	
ARADEO	115	3	42	

¹ Dati forniti da ARCA Sud Salento per la sottoscrizione del Piano Operativo di Azione per la prevenzione ed il contrasto alle occupazioni abusive di alloggi di proprietà pubblica

COMUNE	ABITAZIONE	LOCALE	PERTINENZA	GRADUATORIA VALIDA
ARNESANO	22	0	0	
BAGNOLO DEL SALENTO	20	0	10	
BOTRUGNO	15	0	17	
CALIMERA	149	2	76	
CAMPI SALENTINA	189	7	144	
CANNOLE	23	0	0	
CARMIANO	34	0	22	
CARPIGNANO SALENTINO	26	0	10	
CASARANO	290	8	59	
CASTRI DI LECCE	12	0	0	
CASTRIGNANO DE' GRECI	16	2	0	
CASTRIGNANO DEL CAPO	8	0	0	
CAVALLINO	81	0	34	
COLLEPASSO	6	0	0	
COPERTINO	338	0	46	
CORIGLIANO D'OTRANTO	26	0	15	
CORSANO	46	0	38	
CURSI	9	0	0	
CUTROFIANO	118	0	50	
DISO	22	0	21	
GAGLIANO DEL CAPO	12	0	8	
GALATINA	337	3	81	
GALATONE	135	0	0	
GALLIPOLI	555	31	173	
GIUGGIANELLO	1	0	0	
GUAGNANO	22	0	16	
LECCE	2263	307	837	
LEQUILE	64	0	45	
LEVERANO	88	8	43	
LIZZANELLO	52	0	10	
MAGLIE	486	2	207	
MARTANO	167	11	82	
MARTIGNANO	6	0	8	
MATINO	104	0	48	
MELENDUGNO	119	1	41	
MELISSANO	65	0	39	
MELPIGNANO	9	0	8	
MIGGIANO	27	0	26	
MINERVINO DI LECCE	34	0	16	
MONTERONI DI LECCE	115	0	42	
MONTESANO SALENTINO	9	0	7	
MORCIANO DI LEUCA	18	0	15	
MURO LECCESE	12	0	13	
NARDO'	495	33	89	

COMUNE	ABITAZIONE	LOCALE	PERTINENZA	GRADUATORIA VALIDA
NEVIANO	26	0	0	
NOCIGLIA	25	0	20	
NOVOLI	13	0	0	
OTRANTO	55	4	16	
PALMARIGGI	19	0	15	
PARABITA	66	0	46	
POGGIARDO	146	28	66	
PRESICCE-ACQUARICA	70	0	32	
RACALE	38	0	8	
RUFFANO	47	0	8	
SALICE SALENTINO	59	0	18	
SALVE	54	0	8	
SAN CASSIANO	30	0	0	
SAN CESARIO DI LECCE	129	2	53	
SAN DONATO DI LECCE	43	0	38	
SAN PIETRO IN LAMA	76	0	0	
SANARICA	18	0	16	
SANNICOLA	98	0	84	
SANTA CESAREA TERME	16	0	16	
SCORRANO	37	0	12	
SECLI'	8	0	8	
SOGLIANO CAVOUR	24	0	4	
SOLETO	43	0	16	
SPECCHIA	60	1	32	
SPONGANO	43	0	29	
SQUINZANO	284	12	63	
STERNATIA	6	0	0	
SUPERSANO	11	0	6	
SURBO	59	3	45	
TAURISANO	72	0	47	
TAVIANO	57	2	14	
TIGGIANO	31	0	31	
TREPUZZI	116	0	38	
TRICASE	153	2	20	
TUGLIE	42	0	0	
UGENTO	109	0	50	
VEGLIE	35	0	10	
VERNOLE	34	0	27	
ZOLLINO	10	0	10	
TOTALI N. 88 COMUNI	9.152	474	3.363	

Questi dati naturalmente richiedono un continuo aggiornamento. A tal proposito l'ufficio tecnico ha realizzato un Google Answers che dovrà essere utilizzato da parte degli uffici dell'inquilinato per avere dai Comuni l'aggiornamento almeno annuale dei dati di contesto.

Come da impegno assunto in occasione dell'insediamento nel luglio u.s., in questi mesi si è provveduto ad aggiornare i seguenti regolamenti:

- **Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;**
- **Regolamento di Rateazione delle posizioni debitorie** degli inquilini e locatari degli immobili di proprietà di Arca Sud Salento;
- **Regolamento di Ampliamento, ospitalità, subentro e calcolo canoni;**
- **Regolamento per le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture;**
- **Regolamento per l'autogestione dei servizi comuni** da parte degli assegnatari di alloggi di ERP sociali (con schema contratto)
- **Istituzione dell'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV) in forma monocratica.**

È inoltre in corso di completamento l'aggiornamento di:

- **Regolamento dell'Avvocatura**
- **Regolamento di Auto manutenzione**
- **Regolamento di Contabilità.**

Sarà data attuazione alla novità introdotta nel Regolamento degli Uffici e dei Servizi che prevede la costituzione di un **Ufficio di Staff**. Oltre alle attività tipiche del controllo di gestione, tale ufficio comprenderà una figura che per conto di Arca Sud Salento dovrà dedicarsi al monitoraggio e alle attività circa la riforma prevista nella **Legge Finanziaria Regionale del 2025 che ha previsto modifiche rilevanti della struttura delle ARCA e che potrebbe avere impatti significativi sul piano economico-finanziario di tutte le ARCA di Puglia**. Tale ufficio di staff sarà composto quasi esclusivamente da funzionari dell'Ente (al più da figura in mobilità da altra Agenzia o Organizzazione regionale).

Si procederà, inoltre, alla proposta di una nuova macrostruttura, che diventerà operativa dal 1° gennaio 2026, con la conseguente definizione di Organigramma e Funzionigramma, e con l'aggiornamento di tutti i regolamenti connessi in materia di personale.

Principali novità introdotte nel Regolamento di Rateazione delle posizioni debitorie

Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

- Ampliamento del numero di rate fino ad un massimo di **120** per tutte le fasce di reddito;
- Eliminazione versamento acconto per accesso alla rateazione del debito per le **fasce 1-3**;
- Riduzione dal **30 al 10%** dell'acconto sull'ammontare totale del debito per le **fasce IV -VI**;
- Possibilità di **ripristino del beneficio della rateazione**, previo pagamento del **30%** dell'importo delle rate non pagate per gravi motivi socioeconomici;

Immobili non ERP ad uso abitativo di proprietà

- Aumento del numero di rate in analogia con la rateazione massima prevista dall'Agenzia delle Entrate (**max 84 rate**) previo versamento di acconto **20%** in caso di azione legale in corso o del **10 %** in di assenza di procedure legali.

Immobili non ERP ad uso diverso da abitazione (uffici, studi, locali commerciali)

- Aumento del numero di rate fino **84**, con acconto **10%**; Introduzione della possibilità di **pagamento anticipato annuale** dei canoni con unico bollettino, per semplificare le procedure contabili e migliorare la programmazione finanziaria.

Nell'atto di approvazione si è comunque inteso collegare la rateizzazione di alloggi e di immobili non ERP a ciò che sarà determinato da Agenzia delle Entrate Riscossione.

È stato istituito un tavolo tecnico intersettoriale composto tra i funzionari dell'Ente per individuare soluzioni innovative di controllo della morosità e promuovere il pagamento puntuale da parte degli utenti. (somme di importante rilievo).

Tutte queste iniziative, che hanno l'obiettivo di facilitare l'utente nella cancellazione dei propri debiti, dovranno essere accompagnate necessariamente da un efficace sistema di controllo interno di ARCA Sud Salento affinché venga rilevato costantemente il ritardo dei pagamenti e, quindi, evitare che si accumulino importi di morosità che possano diventare difficili da gestire. A tal fine nel 2026

dovrà essere attivo un cruscotto gestionale di controllo con *alert* quadrimestrale di mancato pagamento. Qualora l'utente continuasse a non onorare il dovere del pagamento del canone o del rispetto delle rateizzazioni del debito riconosciuto e sottoscritto, tali posizioni verranno inoltrate ad Agenzia delle Entrate Riscossione, che provvederà per conto dell'Agenzia al recupero coattivo di tali somme, grazie ad una convenzione appositamente sottoscritta.

L'obiettivo fissato per il dirigente e per tutti i funzionari e dipendenti del servizio è l'incremento della percentuale di riscossione dei canoni, rispetto all'anno precedente, del 7% per il 2026, del 5% per il 2027 e del 3% per il 2028.

Principali novità introdotte nel Regolamento di Ampliamento, ospitalità, subentro e calcolo canoni

- Proroga fino al **31/12/2026** della validità dei redditi già dichiarati;
- Proroga della validità delle **istanze di art. 30** (riduzione canone), fino al 31/12/2026;
- Per l'istanza di ampliamento del nucleo familiare, non è prevista la verifica dello standard abitativo per i parenti di primo grado dell'assegnatario (coniuge, convivente, figlie neonati);
- Nei casi di subentro nel contratto di locazione per decesso dell'assegnatario, si prende in considerazione il certificato storico di residenza e lo stato di famiglia con la differenziazione del reddito di prima assegnazione o il reddito di permanenza a secondo del grado di parentela (il reddito di prima assegnazione è previsto per i soggetti che rientrano nel nucleo familiare di cui all'art.3 c.2 della legge regionale n.10/2014 e ss. mm. ii. limitatamente alle lettere b) e c);
- Per l'istanza di regolarizzazione del rapporto locativo disciplinata dall'art. 20 della L.R. 3/2025, si stabilisce che il calcolo dei canoni dovuti dalla data di occupazione sarà in base ai redditi dell'anno di riferimento e, il dovuto, si potrà pagare anche in forma rateale;
- Invio a inizio anno degli **avvisi di pagamento PagoPA** delle 12 mensilità per i canoni di locazione in unica soluzione, con contestuale **Avviso unico annuale** (dal 2026).
- Per gli immobili non ERP ad uso diverso da abitazione si manderanno gli avvisi di pagamento PagoPA solo telematicamente all'indirizzo e-mail del locatario; contestualmente verrà emessa la fattura ed inviata allo SDI, che potrà essere quindi scaricata dagli utenti.

L'obiettivo fissato per il dirigente e per tutti i funzionari e dipendenti del servizio è, per il 2026, quello di riscontrare tutte le istanze giacenti presso l'ufficio e, a regime (anni 2027 e 2028), raggiungere l'obiettivo di dare riscontro alle istanze degli utenti dando riscontro entro 60 giorni.

U.R.P. "Intelligente"

È prevista la costituzione di un ufficio di prima accoglienza collocato al piano terra in un'area di facile accesso (in Galleria Mazzini).

Questo punto di incontro con l'utenza dovrà, grazie alla tecnologia, fornire risposte alle domande standard che generalmente gli utenti rivolgono (che da uno studio effettuato rappresentano circa l'80% di interlocuzione) e fissare opportuni appuntamenti con i dipendenti e funzionari di ARCA nei casi che presentano complessità. Tale prima accoglienza potrà essere effettuata anche dal servizio di vigilanza della stessa ARCA Sud Salento, inserendo tale attività nel bando di gara che dovrà essere pubblicato e affidato entro il 2026.

Tale tecnologia, che consente risposte puntuali, verrà resa disponibile sia sul portale di ARCA Sud Salento che tramite le linee telefoniche della stessa agenzia.

Le nuove attività di U.R.P. dovranno essere accessibili avendo avuto cura del riconoscimento degli utenti e delle organizzazioni sindacali accreditate o di persone munite di opportuna delega, a tutela della sicurezza dei lavoratori e per prevenire accessi a persone non autorizzate.

L'obiettivo fissato per il dirigente e per tutti i funzionari e dipendenti del servizio è la realizzazione di questa nuova modalità di accoglienza entro il 31/12/2026, estendibile al 2027-2028 in ragione del tempo necessario agli investimenti richiesti.

Nuove procedure per l'Alienazione degli immobili (Legge 560/1993 e Legge 80/2014)

Già negli ultimi mesi del 2025 abbiamo realizzato la sperimentazione del portale per l'alienazione degli immobili inseriti nei piani di vendita delle leggi 560/1993 e 80/2014. L'Agenzia, con il sistema sperimentale, ha già generato circa 400 contatti da parte di persone interessate all'acquisto. Inserendo il codice identificativo dell'alloggio sul portale, l'utente verifica l'alienabilità e ottiene una stima preliminare del valore al netto degli interventi manutentivi.

La seconda fase, che partirà dal 1° gennaio 2026, consisterà nella dematerializzazione delle pratiche. La documentazione necessaria per la richiesta di acquisto dovrà essere caricata esclusivamente in via telematica; ciò consentirà di ridurre drasticamente i tempi di risposta e acquisire significativi volumi di vendita.

L'obiettivo per il dirigente, i funzionari ed il personale del servizio è raggiungere il milione di euro di vendite per ciascun anno 2026, 2027 e 2028, per generare nuove risorse da destinare agli interventi di manutenzione.

Tutti gli aggiornamenti relativi alla struttura e ai regolamenti confluiranno nell'aggiornamento della **CARTA DEI SERVIZI**.

Aggiornamento inventari patrimoniali e relative pertinenze connesse

L'inventario telematico dovrà essere aggiornato in tempo reale, integrando il software della gestione per la progettazione, la programmazione, l'erogazione e il controllo delle attività di *Facility Management* degli immobili (*Hyper* di Coopolis) con il sistema informatico dell'Ente (*REF2ATER* di ATC del Piemonte Centrale). Dovrà essere inoltre integrare la piattaforma dei contratti pubblici TRASPARE che dovrà dialogare telematicamente col sistema gestionale dell'Agenzia.

Parallelamente, si procederà alla **digitalizzazione degli archivi sia tecnici che amministrativi**, per garantire accesso immediato ai dati da parte dei funzionari e ridurre i tempi di lavorazione delle pratiche in favore dell'utenza. **Tale attività di digitalizzazione potrà essere realizzata attraverso un progetto specifico in un arco temporale triennale.**

L'obiettivo per il dirigente, i funzionari ed il personale del servizio è, per il 2026, l'aggiornamento degli inventari in tempo reale e l'interconnessione tra il sistema di gestione della manutenzione straordinaria con l'*asset* del software gestionale dell'agenzia, al fine di aggiornare e mantenere costantemente aggiornati, per gli anni successivi, il valore reale degli immobili direttamente in REF2ATER.

Gestione telematica delle *Short List*

Per garantire trasparenza, rispetto dei principi di rotazione e parità di genere, tutte le ***Short List*** (tecnici, professionisti ed operatori economici) saranno gestite tramite un **portale unico telematico**; con aggiornamenti in tempo reale, a partire dalla sperimentazione già avviata, negli ultimi mesi del 2025, per gli amministratori di condominio.

L'iscrizione avverrà online, con aggiornamenti periodici e gli incarichi saranno basati sul principio di competenza, rotazione e rispetto delle pari opportunità ove possibile.

L'obiettivo per il dirigente, i funzionari ed il personale del servizio è, per gli anni 2026 e successivi, implementare la nuova metodologia telematica di gestione delle *short list* e affidare gli incarichi ai professionisti in modo trasparente, nel rispetto della rotazione e della parità di genere.

Riqualificazione Patrimoniale e Sicurezza – Attuazione dei protocolli di intesa sottoscritti con la Prefettura, il Comune di Lecce e i Comuni più popolosi del Salento.

Contrasto alle occupazioni abusive

L'Agenzia è impegnata nel recupero degli alloggi sfitti e nella messa in sicurezza del patrimonio. In collaborazione con il Prefetto e il Comitato per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica, che hanno assicurato ogni possibile supporto, l'obiettivo è riattare il maggior numero di alloggi possibile per soddisfare gli aventi diritto in graduatoria, collaborare fattivamente per la messa in esecuzione da parte dei comuni delle decadenze e attivare procedure sostitutive degli stessi, nei casi di acclarata e documentata inerzia degli stessi, che comunque andrà opportunamente denunciata.

A tal fine, grazie anche al Prefetto di Lecce, è in fase di definizione un protocollo con l'INPS, per l'acquisizione massiva delle attestazioni ISEE, realizzando l'interoperabilità informatica dei dati con la Direzione centrale tecnologica, informatica e innovazione del sistema nazionale INPS.

Recupero alloggi per inabitabilità

Grazie alla unificazione di due finanziamenti regionali in questi mesi, del valore complessivo di 3.400.000 euro, saranno avviati lavori per rendere abitabili oltre 100 alloggi sfitti e murati, che

saranno presto riassegnati secondo le indicazioni dei Comuni, facendo scorrere le graduatorie all'uopo redatte dagli stessi Enti locali.

Per prevenire le occupazioni abusive a lavori ultimati, ARCA Sud Salento contatterà i Comuni interessati per chiedere loro di individuare, prima dell'ultimazione dei lavori, il nome dei nuovi assegnatari aventi diritto affinché questo possa diventare il "primo custode" dell'immobile.

L'obiettivo per il dirigente, i funzionari ed il personale del servizio è, per gli anni 2026-2027-2028, riattare un numero sempre crescente di alloggi e procedere all'immediata assegnazione all'avente diritto in graduatoria, operazione che richiede la fattiva collaborazione da parte dei comuni, evitando la muratura degli alloggi e il rischio che vengano nuovamente occupati abusivamente.

Rapporti Istituzionali e Nuove Iniziative Sociali

Nel 2026 proseguirà l'impegno nell'ambito del Protocollo d'intesa sottoscritto con la Prefettura di Lecce, la Regione Puglia e il Comune di Lecce (***Protocollo d'intesa per la rigenerazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica del Comune di Lecce e per il recupero degli immobili***).

Grazie alle novità dei protocolli di intesa si sta procedendo speditamente con la messa a disposizione di locali per la realizzazione di spazi per ricoveri temporanei con il supporto della Curia (Accademia della Carità) e di altre organizzazioni laiche.

Innovazione tecnologica

È necessario, grazie all'innovazione tecnologica, **migliorare il rapporto con l'utenza** dell'Agenzia, attraverso strumenti digitali che aumentino la trasparenza, la tracciabilità e la rapidità di risposta ed eliminando passaggi manuali superflui.

Dal 1° gennaio 2026, tutte le istanze saranno presentate on line attraverso apposito portale.

Saranno aggiornate tutte le anagrafiche nel gestionale, includendo contatti certificati (e-mail e telefono): ciò consentirà di costruire un'anagrafica utenza completa e puntuale, per una comunicazione efficace.

Sarà attivato un cruscotto gestionale, ad integrazione dell'esistente, che fornirà in tempo reale le entrate da canoni e la morosità, con *alert* automatici via e-mail agli utenti.

PuSH - Puglia Social Housing

L'ARCA Sud Salento, quale Ente proprietario, è chiamata a trasmettere il flusso dei beni immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, realizzati mediante programmi di finanziamento regionali e/o statali o acquisiti da altri proprietari e dal demanio o altri enti pubblici in proprietà esclusiva o per una quota parte e finalizzati alla locazione o alla vendita.

Per garantire la completezza della ricognizione del patrimonio ERP, vanno trasmessi (tramite Piattaforma PuSH) anche i dati relativi agli immobili facenti parte dei fabbricati utilizzati a qualunque titolo, ossia tutti i cespiti che rientrano nell'Inventario del Patrimonio Immobiliare.

Al fine di costruire una banca dati storica completa, deve completarsi, per il 2026, l'attività di trasmissione del patrimonio immobiliare alla piattaforma regionale PuSH; il flusso deve prevedere l'intera composizione dei fabbricati ERP, anche completamente alienati nel corso degli anni, i condomini misti, completi delle unità immobiliari già alienate e delle loro pertinenze, i fabbricati in locazione, completi di tutte le unità immobiliari sfitte, locate regolarmente o occupate abusivamente.

La banca dati deve essere costantemente aggiornata, pertanto si richiede, anche per il 2027 e 2028, l'invio dei dati a cadenza almeno semestrale (con i dati aggiornati al 31/12 e al 30/06 di ogni anno), nel caso in cui nei semestri in oggetto siano intervenute modifiche sul patrimonio immobiliare, relativamente alle caratteristiche dell'immobile o alla proprietà (fabbricati di nuova costruzione, fabbricati e/o unità immobiliari acquisiti, unità immobiliari alienate).

L'obiettivo per il dirigente, i funzionari ed il personale del servizio è, per il 2026, realizzare il predetto portale per la presentazione delle istanze on line ed il cruscotto gestionale per il monitoraggio delle entrate per canoni e morosità, con annesso sistema di rilevamento e avvisi dei ritardi agli utenti, oltre a realizzare l'estrazione ed invio periodico del flusso con i dati patrimoniali utili per il costante aggiornamento richiesto dalla piattaforma PuSH della Regione Puglia.

Lavori pubblici e servizi tecnici

Il programma dei lavori e dei servizi è esposto nel piano annuale e triennale che è parte integrante del bilancio di previsione.

In questa relazione è utile sottolineare lo sforzo che ARCA sta compiendo con risorse rinvenienti dalla vendita degli alloggi per sostenere le spese di manutenzione dei condomini misti e le somme stanziare per la ripresa dei lavori nei cantieri che sono stati oggetto di rescissione contrattuale.

Provvedimento	utilizzo	importo	Annualità 560/1993
Prov. A.U. n. 3 del 23/07/2025	riatto degli alloggi sfitti siti nei vari Comuni della provincia.	€ 227.278,00	Anno 2020
Prov. A.U. n. 17 del 15/09/2025	interventi di manutenzione straordinaria e recupero in fabbricati in amministrazione condominiale.	€ 226.289,39	€ 121.230,67 (Anno 2020) € 105.058,72 (Anno 2021)
Prov. A.U. n. 29 del 15/10/2025	riappalto lavori di manutenzione straordinaria degli edifici di ERP siti nel Comune di Gallipoli, Via Carlo Massa.	€ 150.000,00	Anno 2021

Riqualificazione della Galleria di Piazza Mazzini

È stato bandito il concorso di idee ed in questi ultimi mesi del 2025 è stato individuato il vincitore. A breve si darà mandato di realizzare il progetto da mettere a gara e che gli esiti di questo concorso saranno illustrati in un'apposita iniziativa pubblica presso ARCA Sud Salento nel prossimo mese di dicembre 2025.

L'intervento di ristrutturazione della Galleria di Piazza Mazzini sarà realizzato con risorse dell'Ente, che però saranno commisurate al potenziale recupero della morosità esistente per alloggi non ERP e locali commerciali afferenti alla stessa Galleria.

Riqualificazione ex Galateo e realizzazione housing sociale

I lavori di recupero dell'immobile saranno ultimati, salvo imprevisti, a fine aprile 2026.

È evidente che alla luce dei protocolli di intesa sottoscritti tra Regione Puglia, Puglia Valore Immobiliare, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio, Arca Sud Salento e Comune di Lecce, prima dell'ultimazione dei lavori, sarà indispensabile promuovere momenti di confronto ciascuno secondo le proprie competenze per definire il modello di gestione che dovrà regolare l'utilizzo di tali spazi.

L'obiettivo per il dirigente, i funzionari ed il personale del servizio è, per gli anni 2026 e 2027, realizzare il progetto e completare la riqualificazione della Galleria di Piazza Mazzini per arrivare all'inaugurazione il 1° giugno 2027.

Sicurezza Impiantistica e Amministratori di Condominio

Dal 2026 per Arca Sud Salento sarà obbligatoria la nomina di un amministratore di condominio o di un responsabile dell'autogestione in ogni immobile dell'Ente affinché i controlli sulla sicurezza e sulla manutenzione degli impianti tecnologici sia puntuale. Questa attività completerà una rete di collegamento tra l'Agenzia e gli inquilini tutti per un utile scambio di informazioni e per un più efficace controllo sul corretto utilizzo degli stessi immobili e degli impianti ad essi connessi.

Gli amministratori saranno scelti a rotazione dall'albo predisposto dall'Ente e dovranno essere confermati o meno dall'assemblea dei condomini che provvederanno a convocare.

L'obiettivo per il dirigente, i funzionari ed il personale del servizio è di verificare che tutti i documenti relativi alla sicurezza degli impianti e i verbali della nomina degli amministratori siano trasmessi con puntualità all'Agenzia.

Bilancio e Servizi finanziari

Il servizio di Bilancio dovrà rivestire un ruolo sempre più centrale e propositivo per il funzionamento dell'Agenzia esercitando un ruolo proattivo, da un lato di controllo di primo livello e dall'altro collaborare fattivamente con gli altri servizi per adottare le modalità più idonee tecnicamente per attuare e raggiungere gli obiettivi dell'Agenzia in tempi ragionevoli.

È inoltre in corso un impegno importante del Servizio Ragioneria per **la trasformazione del bilancio in Accrual** previsto dalla **Riforma 1.15 del PNRR**, per uniformare la contabilità economico-patrimoniale delle amministrazioni pubbliche.

In merito alla fiscalità, è necessaria una puntuale attenzione alle questioni riguardante la parte residua del contenzioso IMU, TOSAP con il Comune di Lecce, puntuale utilizzazione dei bonus edilizi e, più in generale, una rilettura degli aspetti fiscali che interessano la nostra Agenzia.

La legge regionale 10/2014 ha chiarito e confermato che gli alloggi di ERP hanno funzione sociale e quindi di abitazione principale e che pertanto godono dell'esenzione IMU.

L'Agenzia intende promuovere intese con i Comuni per risolvere transattivamente i contenziosi in essere, rafforzando la collaborazione con gli Enti locali per migliorare la qualità dell'abitare degli utenti.

Data la natura sociale dell'attività, ARCA intende redigere **un Bilancio Sociale Semplificato**, chiaro ed accessibile che rappresenti risultati e impatti dell'Agenzia.

Sarà un documento accessibile, di facile lettura e fruizione, che renderà visibili i numeri principali e le attività sociali realizzate, fungendo anche da strumento di rendicontazione.

Con queste linee programmatiche ARCA Sud Salento intende confermare la propria missione pubblica e la propria vocazione sociale, proiettandosi nel futuro con visione, responsabilità e spirito di servizio. La sfida dei prossimi anni sarà quella di trasformare la complessità in opportunità, mettendo la tecnologia e la competenza al servizio delle persone.

Come Amministratore intendo ringraziare per la collaborazione il Direttore Generale, i dirigenti, funzionari e dipendenti che hanno prestato, in questi primi mesi del mio insediamento, leale collaborazione. In particolare, per la redazione di questo documento intendo ringraziare la dott.ssa Mosca e l'ing. Piccinno che si sono occupati dell'editing della stessa.