

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

***Bilancio di Previsione
Anno 2024/26
Relazione del Commissario Straordinario***

Il bilancio di previsione degli esercizi finanziari 2024-2026 dell'Arca Sud Salento nell'ambito della funzione di indirizzo e di programmazione attribuite all'Amministratore Unico con legge Regione Puglia n. 22/2014 definisce la distribuzione delle risorse finanziarie tra i programmi e le attività che l'amministrazione intende realizzare.

Il documento di bilancio è stato predisposto, come noto, 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.

Il Bilancio di previsione per l'esercizio 2024 chiude in pareggio prevedendo entrate ed uscite per € **44.858.918,00.**

Nelle varie sezioni del bilancio sono analiticamente riportate le finalità strategiche che l'Amministrazione di questo Ente intende adottare, tradotte nelle correlate attività gestionali, con particolare riferimento all'amministrazione e valorizzazione degli immobili di proprietà, mediante interventi di manutenzione straordinaria o di nuova costruzione di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica, onde poter aumentare o comunque migliorare l'offerta abitativa, accompagnata da azioni più stringenti tese al recupero della morosità.

Parallelamente, si intende procedere con la quota del patrimonio proprio dell'Ente comprendente tutti gli immobili commerciali e le unità abitative non ERP gestite secondo i principi del libero mercato, potenziando le già alte capacità di attrazione commerciale mediante una graduale valorizzazione dell'intero plesso situato nel pieno centro del capoluogo di provincia e sede amministrativa - legale dell'Ente stesso.

L'attività di gestione per l'esercizio 2024 sarà tuttavia sempre improntata, in linea con la gestione precedente, al rispetto delle norme sulla spesa pubblica al fine di garantire il permanere dell'equilibrio della situazione economico-finanziaria e di cassa.

Ai sensi dell'art. 18 della LRP n. 22/2014 di riordino delle funzioni amministrative in materia ERP e sociale; nonché di riforma degli II.AA.CC.PP. l'Organo di vertice dell'Agenzia, ha adottato lo Statuto dell'Ente, ha costituito l'Ufficio per la Gestione Stralcio, nonché la Commissione

Inquilinato con le Organizzazioni Sindacali Confederali e degli Inquilini maggiormente rappresentative, i Sindaci dei comuni di maggiori dimensioni demografiche ricadenti nell'ambito territoriale di competenza (Lecce, Nardò, Galatina e Copertino).

L'Agenzia gestisce un gran numero di unità immobiliari, per la maggior parte di proprietà, pari a circa 13.000 (incluse le pertinenze) per le quali si applica tassativamente la normativa vigente relativa agli alloggi di ERP (Legge 10/2014 e Legge 50/2014), ad eccezione di un esiguo numero di immobili siti nella zona centrale della città di Lecce che vengono locati sul libero mercato. Nell'anno 2024 la stima delle entrate per canoni sulla base dei contratti stipulati ammonta a presumibili € **6.880.000,00** ivi incluse le entrate derivanti dalla locazione a libero mercato dei locali commerciali e unità non ERP oltre alla corresponsione dell'indennità sine titolo prevista in € **1.080.000,00**

L'esiguità dei canoni "sociali" di locazione, fortemente abbattuti in funzione del reddito degli assegnatari, in uno con la morosità degli utenti, pongono in forte sofferenza l'Agenzia, che ha comunque il dovere di garantire i necessari interventi di manutenzione, al fine di assicurare le condizioni di agibilità e sicurezza del proprio patrimonio.

Secondo l'ultimo dato assestato del consuntivo 2022, la percentuale di recupero della morosità da canoni di locazione è pari al 54,93% dato in netto miglioramento rispetto al trend della media degli ultimi 5 anni.

L'accantonamento nel bilancio di previsione 2024 del "Fondo crediti di dubbia esigibilità" è stato calcolato, come riportato analiticamente nella nota integrativa, in complessivi € 2.009.441,00 applicando, come da disposizioni normative, il 100% del fondo come effettivamente risultante.

Analogamente si è proceduto per l'anno 2024 all'accantonamento del "Fondo garanzia crediti commerciali" che come meglio illustrato nella nota integrativa è stato calcolato sulla base dello stock dei debiti come risultante sulla Piattaforma Crediti Commerciali del Mef ed ammonta ad € 50.740.

L'importante numero di alloggi di proprietà dell'Ente e la vetustà degli stessi richiede una consistente attività di manutenzione che si aggiunge, integrandola, a quella già in atto mediante i finanziamenti pubblici e stimata per l'anno 2024 in circa 10 milioni di euro.

Lo stanziamento con i fondi propri da destinare alla manutenzione straordinaria sugli alloggi di ERP per sopperire alle numerosissime richieste di intervento in aggiunta agli interventi finanziati, è stato stimato in € **2.418.000,00**.

Ulteriori € **1.700.000,00** mediante indebitamento con CDP sono poi stati destinati alla riqualificazione dell'importante complesso immobiliare della Galleria Mazzini ove insistono la sede e tutti gli uffici dell'ente.

Il contrasto alla morosità costituirà una delle attività su cui maggiormente si concentreranno gli sforzi dell’Agenzia. La mancata riscossione dei canoni di locazione rappresenta, infatti, un ostacolo per il perseguimento di una corretta ed efficace azione amministrativa ripercuotendosi negativamente sul regolare funzionamento dell’Agenzia stessa. Sul punto è intendimento di questa Amministrazione dare un ulteriore forte impulso alla lotta contro la morosità volontaria, nonché contro l’occupazione abusiva degli immobili che si traduce in maggior danno per l’Ente e per la società civile in generale. L’obiettivo è quello di una maggior sinergia, anche mediante protocolli di intesa, con le istituzioni a vario titolo interessate insieme all’Ente, da tale delicato fenomeno sociale con particolare riferimento ai Comuni, in quanto Enti di fatto deputati alla assegnazione degli alloggi di ERP, alla Regione, in qualità di Ente Capogruppo e responsabile della programmazione delle politiche abitative, alla Prefettura in qualità di Autorità di Governo a livello locale in materia di Ordine e Sicurezza Pubblica.

Proprio in ossequio allo spirito di forte collaborazione e sinergia tra le istituzioni è stata finalizzata l’approvazione di un protocollo di intesa tra Arca Sud Salento, il Comune di Lecce e la Regione Puglia con la partecipata Puglia Valore Immobiliare s.r.l. per la ristrutturazione e valorizzazione del complesso immobiliare “Ex Galateo” in Lecce, attraverso un intervento che prevede la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere famiglie e/o persone disagiate con servizi comuni, mediante un progetto finalizzato alla riconversione dell’edificio in struttura di edilizia residenziale sociale, nel rispetto della vocazione ad alto impatto sociale e storico testimoniale dell’immobile esistente.

Analogamente sempre con il Comune di Lecce sono stati avviati accordi per il possibile affidamento all’Agenzia della gestione amministrativa di tutti gli immobili di ERP di proprietà del Comune, in considerazione della peculiare materia di settore e delle alte capacità acquisite nel tempo da parte delle Arca. La prestazione del servizio di gestione potrebbe riguardare, anche per altre A.C. interessate, principalmente la revisione e l’adeguamento dei canoni di locazione sulla base della legislazione vigente, nonché la riscossione degli stessi in nome e per conto delle amministrazioni comunali, garantendo al contempo un vantaggio economico per Arca Sud Salento.

Questo Ente, oltre a proseguire con le azioni amministrative nei confronti degli inquilini morosi e degli occupanti abusivi degli alloggi ai sensi dell’art.19 e 20 della L.R.Puglia n. 10 del 7 aprile 2014, ha affidato in via sperimentale un servizio di recupero dei crediti degli inquilini per le morosità cristallizzate, i cui rapporti risultano cessati ed è necessario individuare gli eredi e le attuali residenze per avviare le azioni.

L'attività di alienazione di alloggi in base al "Piano di cessione", di cui alla legge 560/93 ed al "Nuovo Programma di alienazione", di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture del 24.02.2015, continuerà nell'anno 2024. Grazie a questo programma, l'Agenzia prevede per il 2024, di poter incassare entrate per € 730.000,00 di cui la principale entrata è costituita dalla cessione alloggi ai sensi della legge 560/93, da destinare al recupero o al nuovo patrimonio edilizio.

Analogamente, l'Ente prevede di gestire finanziamenti per oltre 10 milioni di euro per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed efficientamento energetico del patrimonio, grazie alla capacità della struttura di partecipare con progetti credibili ai bandi pubblici del Ministero delle Infrastrutture e della Regione Puglia, al fine di attrarre risorse indispensabili al miglioramento delle condizioni di vita degli inquilini degli alloggi popolari, nonché per la nuova costruzione degli alloggi, perseguendo nella propria *mission* istituzionale: fornire la *casa pubblica* alle fasce più deboli della popolazione salentina.

PROGETTAZIONE E APPALTI

Nel corso dell'anno 2024 saranno completati i lavori nell'ambito del POR Puglia FESR-FSE 2014-2020, con DGR n.555 del 5 maggio 2018, di n.4 interventi sui 5 inizialmente finanziati per la riqualificazione, efficientamento energetico e abbattimento barriere architettoniche in altrettanti fabbricati, siti in Lecce alle Vie Siracusa e Viale della Repubblica, per complessivi 15 milioni di euro.

Parallelamente, sempre nell'anno in corso, saranno completati i lavori degli interventi finanziati con il Fondo complementare al PNRR "Sicuro, Verde e Sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" di cui due interventi di demolizione e ricostruzione di n°2 fabbricati di ERP nei comuni di Maglie e Martano e n.6 interventi di Recupero ed Efficientamento energetico nei comuni di Galatina, Gallipoli, Parabita, Specchia, Salice Salentino e Sogliano Cavour.

Per aumentare l'offerta locativa e fare fronte all'emergenza abitativa, sulla base del finanziamento concesso dalla Regione Puglia con D.G.R. n°647 del 11/05/2022 dell'importo complessivo di € 1.861.365,24, questa Agenzia ha in corso di esecuzione l'appalto "Accordo Quadro" per il riatto di n°140 alloggi dislocati su Lecce e provincia.

Questa Agenzia, inoltre, ha proposto la candidatura di n°6 interventi al "Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale Regione Puglia", di cui n°4 di manutenzione straordinaria nei comuni di Castrignano dei Greci, Ruffano, Sogliano Cavour e Campi Salentina, e n.2 di nuova

costruzione nei comuni di Martano e Galatina. I suddetti interventi sono stati tutti finanziati dalla Regione Puglia e prevedono un cofinanziamento dell'Ente attraverso le economie derivanti dalla chiusura di cantieri finanziati con leggi statali per complessivi € 2.769.734,09 ed attualmente sono in corso di progettazione e di appalto.

Questo Ente, ha partecipato al bando P.I.N.Qu.A., sottoscrivendo in data 11/03/2021 un protocollo d'Intesa con il Comune di Lecce per la candidatura al finanziamento di una proposta integrata di interventi di riqualificazione del quartiere Santa Rosa in Lecce composta dai seguenti progetti da candidare per un importo complessivo di € 9.900.000,00, insieme a quelli redatti dal Comune di Lecce al bando:

Denominazione intervento	Descrizione	Soggetto Attuatore	Importo totale
Intervento A1	Nuova costruzione n. 36 alloggi in via Flumendosa (1 complesso edilizio)	ARCA Sud Salento	€ 4.800.000,00
Intervento A2	Nuova costruzione n. 24 alloggi in via Flumendosa (4 complessi edilizi)	ARCA Sud Salento	€ 3.600.000,00
Intervento A3	Manutenzione ed efficientamento energetico edificio sociale in Santa	ARCA Sud Salento	€ 1.500.000,00

Successivamente con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibile n. 383 del 7 ottobre 2021 è stato ammessa a finanziamento del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare la proposta ID 213 e con decreto direttoriale numero 804 del 20/01/2022 la Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali, sulla base delle dichiarazioni e dei documenti trasmessi dagli Enti beneficiari, ha definito l'elenco degli interventi definitivamente ammessi a finanziamento.

Tutti e tre gli interventi sono stati posti in gara come appalti integrati e si è proceduto all'aggiudicazione definitiva. Per i primi due l'impresa appaltatrice sta predisponendo il progetto esecutivo, mentre il terzo intervento è già in fase di realizzazione.

Inoltre, con le economie derivanti dalla chiusura di cantieri finanziati con leggi statali, è stato dato avvio alla programmazione dei seguenti interventi, già finanziati dalla Regione Puglia, i quali allo stato attuale risultano in varie fasi di attuazione:

Comune	Indirizzo	CUP	Finanziamento complessivo
Lecce	Piazzale Milano	I82H19000090002	€ 1 800 000,00
Lecce	Piazzale Bologna	I82H18000520002	€ 1 424 431,49
Scorrano	via Bello 13-27 IBU 2120	I12H19000160001	€ 404 568,71
Otranto	via Dei Pini 1-9 IBU 01362	I37H18002300001	€ 316 383,59
Squinzano	via R.Sanzio IBU 02196	I71F18000030001	€ 1 072 000,00
San Cassiano	Vie Umberto e Apulia	I57H17001900002	€ 1 025 100,00
SQUINZANO	Via Frate Ghezzi	I72D23000070001	€ 700 000,00
ARADEO	Via Mattarella	I62D23000080001	€ 864 734,09
Casarano	Via Palla		€ 883 421,93
Squinzano	Via Risorgimento		€ 700 000,00
			9 190 639,81 €

per un importo complessivo di € 9.190.639,81.

L'anno 2024 vedrà, pertanto, l'esecuzione di un importante numero di cantieri tra manutenzione straordinaria o nuova costruzione, che potrà consentire di introitare la somma in termini di Corrispettivi Tecnici, stimata in **€ 350.000,00** che, unitamente alla riscossione dei canoni rappresenta altra importante entrata per gli Enti di ERP.

Certamente quest'ultima è legata alla capacità di saper attrarre fondi pubblici, che questa Agenzia ha sempre fortemente ricercato, nonostante le obiettive difficoltà legate all'esiguità dei finanziamenti pubblici nello specifico settore dell'ERP, al fine di perseguire l'obiettivo del miglioramento delle condizioni di vita degli inquilini, insieme a quello del rispetto degli equilibri di bilancio.

PERSONALE

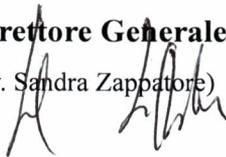
L'attuale pianta organica dell'ARCA Sud Salento prevede quattro settori, oltre La Direzione Generale, denominati rispettivamente: Servizio Amministrativo, Servizio Lavori e Progettazione, Servizio Gestione del Patrimonio e Servizio Economico Finanziario comprendenti al 01/01/2024 n. **38** unità lavorative a fronte di una pianta organica che prevede 80 unità, con una situazione di **deficit** della dotazione organica, pertanto, di n. **42** unità.

Attesa la forte carenza di personale l'Ente prevede per il triennio 2024/26 di avviare le procedure per nuove assunzioni, come analiticamente riportato nel proprio provvedimento di Fabbisogno Triennale e piano assunzionale 2024-26.

La spesa del personale, pertanto, è stata stanziata in € 3.160.484,00 per l'anno 2024 e tiene conto delle nuove assunzioni, nonché dei pensionamenti nel rispetto dei vincoli sui limiti di cui alla normativa in materia e delle nuove disposizioni di cui alla deliberazione della giunta regionale n. 1036 del 19/05/2015.

Il Direttore Generale

(Avv. Sandra Zappatore)



Il Commissario Straordinario

(Avv. Alberto Carlucci)

