



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

Bilancio di Previsione
Anno 2023/25
Relazione del Commissario Straordinario

Il bilancio di previsione degli esercizi finanziari 2023-2025 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 2023 chiude in pareggio prevedendo entrate ed uscite per € **64.162.128,00**.

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, soprattutto volontaria.

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 2023 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). Nell'anno 2023 la stima delle entrate per canoni sulla base dei contratti stipulati ammonta a presumibili € **7.728.000,00** 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 € **800.000,00**

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 2021, la percentuale di recupero della morosità da canoni di locazione è pari al 51,96 dato in netto miglioramento rispetto al trend della media degli ultimi 5 anni.

L'accantonamento nel bilancio di previsione 2023 del "Fondo crediti di dubbia esigibilità" è stato calcolato in complessivi € **1.890.300,00** applicando, come da disposizioni normative, il 100% del fondo come effettivamente risultante.

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 2023 in circa 34 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 € **2.550.000,00** per la manutenzione straordinaria.

Ulteriori € 999.999,00 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 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 a cura e spese dell'Amministrazione comunale, 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 2023. Grazie a questo programma, l'Agenzia prevede per il 2023, di poter incassare entrate per **€ 750,000** 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 34 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

Nell'anno 2023 sono stati avviati gli interventi di cui ai fondi complementari del PNRR - Programma Sicuro Verde e Sociale con la redazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica, l'appalto integrato e la consegna dei cantieri, che interesseranno i Comuni di Maglie e Martano con la demolizione e ricostruzione di fabbricati "NZEB" e i Comuni di Gallipoli, Galatina, Galatone, Parabita, Salice Salentino, Specchia e Sogliano Cavour con il recupero, l'efficientamento e l'abbattimento delle barriere architettoniche di numerosi fabbricati di ERP. Il finanziamento complessivo ammonta a € 17.690.700.

Saranno anche appaltati i lavori relativi al PNRR – "PINQUA" – Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, che prevedono la costruzione nella nuova zona "167" di Lecce di n.60 alloggi e la manutenzione ed efficientamento energetico di un edificio sociale di proprietà ARCA Sud Salento sito nel rione Santa Rosa, sempre a Lecce, per un finanziamento complessivo di € 9.900.000.

Inoltre, sono in corso di avanzata esecuzione i n. 5 interventi 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, finanziati nell'ambito del POR Puglia FESR-FSE 2014-2020, con DGR n.555 del 5 maggio 2018.

Il 2023 vedrà la materiale consegna degli alloggi agli inquilini in Arnesano per un totale di 8 alloggi finanziati con il PIRP di provenienza comunitaria.

Nel corso dell'anno è stata avviata la ristrutturazione di n.140 alloggi E.R.P. di risulta in Lecce e provincia, del finanziamento complessivo di € 2.165.276,36, in parte finanziati dalla Regione Puglia e in parte con i proventi delle alienazioni di cui alla Legge 560/93; la loro messa in disponibilità consentirà di soddisfare le legittime aspettative delle famiglie presenti nelle apposite graduatorie e all'Ente di introitare i canoni di locazione.

Nel 2023 si completeranno i lavori di efficientamento della sede di ARCA Sud Salento grazie allo specifico finanziamento di cui all'Azione 4.1 - Obiettivo RA 4.1 - Asse Prioritario IV "Energia sostenibile e qualità della vita" del PO 2014 — 2020

Con altri finanziamenti della Regione Puglia e con le economie derivanti dalla chiusura dei cantieri, i cui lavori sono stati regolarmente collaudati, per un importo pari a circa € 6.000.000, si darà avvio alla progettazione e all'esecuzione di n. 5 interventi di manutenzione straordinaria nei comuni di Lecce – Piazzale Milano e Piazzale Bologna, San Cassiano, Otranto, Campi Salentina – via Puglia e via Sardegna e Squinzano.

Infine, nell'ambito del Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale – PASS, per un finanziamento complessivo di € 5.897.000, di cui € 1.291.000 di cofinanziamento dell'Agenzia, sarà avviata la progettazione di n.6 interventi, di cui n.2 (Martano e Galatina) riguarderanno la costruzione di nuovi alloggi) e n.4 (Sogliano Cavour, Campi Salentina, Castrignano dei Greci e Ruffano) riguarderanno la manutenzione e l'efficientamento energetico dei fabbricati ERP.

Impegno dell'Agenzia è sempre quello di attrarre fondi pubblici, 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 ad oggi 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 2023/25 di avviare le procedure per nuove assunzioni, come analiticamente riportato nel proprio provvedimento di Fabbisogno Triennale e piano assunzionale 2023-25. La spesa del personale, pertanto, è stata stanziata in € **3.760.984,00** per l'anno 2023 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)

L' Amministratore Unico

(Avv. Alberto Chiriaco)