

ARCA PUGLIA CENTRALE

RELAZIONE dell'AMMINISTRATORE UNICO

RENDICONTO DI GESTIONE

ESERCIZIO FINANZIARIO ANNO 2016

INTRODUZIONE

L'ARCA di Bari si muove in un territorio caratterizzato da problematiche, complesse e sempre crescenti, di ordine sociale ed economico ed essendo chiamata ad erogare un servizio fondamentale, quale quello di garantire la fruizione del bene casa ai cittadini meno abbienti, appaiono di tutta evidenza le difficoltà a condurre una gestione tesa alla massimizzazione degli obiettivi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa.

La gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si colloca come attività complessa che spazia dalla cura di lavori edili o impiantistici per la riparazione e la manutenzione degli alloggi a quella forse ancor più delicata dei rapporti con gli assegnatari nella fase di scelta dell'alloggio, nella stipula del contratto, nel calcolo e applicazione del canone, nel controllo annuale dei requisiti anagrafici e reddituali, nel recupero di eventuali morosità e nel sostegno della vita condominiale.

Per questi motivi devono essere mantenuti costanti rapporti con gli operatori territoriali dei Comuni, in base alle diverse competenze assegnate ai vari uffici e/o assessorati, per gli aspetti tecnico/patrimoniali e per gli aspetti propri dei servizi sociali.

In questo contesto, far convivere la programmazione, l'attuazione di programmi complessi e la pianificazione politico gestionale a medio e lungo termine con l'emergenza quotidiana e la costante e pressante richiesta di nuovi alloggi è, tuttavia, la grande sfida che l'Ente è chiamato ad affrontare, confortato anche dal percorso e dai risultati finora raggiunti, in termini di riorganizzazione aziendale, di risanamento finanziario e di rilancio tecnico.

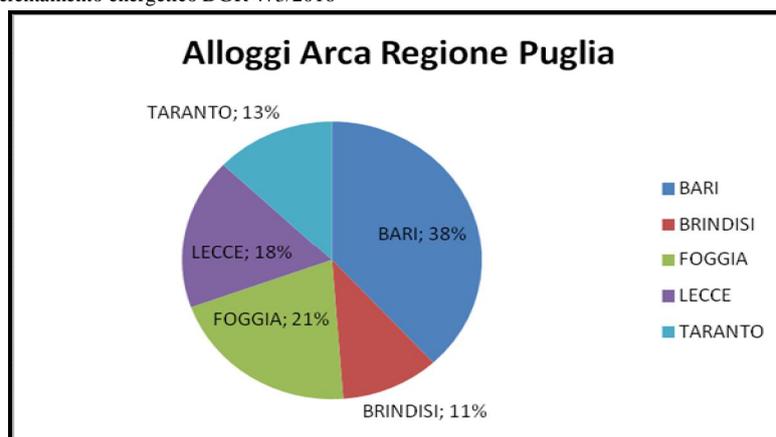
ANAGRAFE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

L'ARCA Puglia Centrale di Bari gestisce un patrimonio situato nell'ambito territoriale delle Province di BARI e BAT, pari al 38% rispetto al totale degli immobili di edilizia residenziale gestiti sul territorio regionale (dato aggiornato al 31/12/2016) e in particolare:

CONSISTENZA	unità misura	al 31/12/2016					
		BARI	BRINDISI	FOGGIA	LECCE	TARANTO	PUGLIA
ALLOGGI in Proprietà	num	20.785	5.789	11.287	9.624	7.049	54.534
ALLOGGI gestiti (proprietà altri enti)	num	3.084	971	51	126	0	4.232
Totale Alloggi	num	23.869	6.760	11.338	9.750	7.049	58.766

CONSISTENZA	unità misura	al 31/12/2016					
		BARI	BRINDISI	FOGGIA	LECCE	TARANTO	PUGLIA
ALLOGGI in Proprietà	Num	38%	11%	21%	18%	13%	93%
ALLOGGI gestiti (proprietà altri enti)	Num	73%	23%	1%	3%	0%	7%
Totale Alloggi	Num	41%	12%	19%	17%	12%	100%

*fonte delibera regionale efficientamento energetico DGR 473/2016



In particolare, l'ARCA PUGLIA CENTRALE gestisce in proprietà un patrimonio complessivo di n.20.785 alloggi, così come evidenziato nel seguente quadro al 31 dicembre 2016:

PATRIMONIO ARCA PUGLIA CENTRALE AL 31/12/2016

TIPO UI	TOT	COMUNE	ALLOGGI	COMUNE	IC
ALLOGGI	20.785	ACQUAVIVA DELLE FONTI	102	ACQUAVIVA DELLE FONTI	1
LOCALI COMMERCIALI	461	ADELFA	200	ADELFA	8
		ALBEROBELLO	62	ANDRIA	30
		ALTAMURA	329	BARI	193
		ANDRIA	1.659	BARI - CEGLIE DEL CAMPO	2
		BARI	7.744	BARI - PALESE	1
		BARI - CARBONARA	174	BARLETTA	45
		BARI - CEGLIE DEL CAMPO	322	BISCEGLIE	3
		BARI - LOSETO	315	BITETTO	3
		BARI - PALESE	4	BITONTO	4
		BARI - SANTO SPIRITO	30	CANOSA DI PUGLIE	16
		BARI - TORRE A MARE	6	CASSANO DELLE MURGE	3
		BARI SANTA FARA	52	CELLAMARE	4
		BARLETTA	1.256	CORATO	13
		BINETTO	53	GIOIA DEL COLLE	11
		BISCEGLIE	428	GRAVINA DI PUGLIA	10
		BITETTO	83	GRUMO APPULA	3
		BITONTO	443	MINERVINO MURGE	3
		BITRITTO	58	MODUGNO	18
		CANOSA DI PUGLIE	569	MOLA DI BARI	1
		CAPURSO	145	MOLFETTA	26
		CASAMASSIMA	141	MONOPOLI	9
		CASSANO DELLE MURGE	87	NOCI	2
		CASTELLANA GROTTE	136	POLIGNANO A MARE	6
		CELLAMARE	24	PUTIGNANO	1
		CONVERSANO	348	RUTIGLIANO	2
		CORATO	612	SAMMICHELE DI BARI	2
		GIOIA DEL COLLE	213	SANNICANDRO DI BARI	4
		GIOVINAZZO	230	SANTERAMO IN COLLE	6
		GRAVINA DI PUGLIA	446	SPINAZZOLA	2
		GRUMO APPULA	134	TORITTO	5
		LOCOROTONDO	49	TRANI	20
		MINERVINO MURGE	139	TRIGGIANO	4
		MODUGNO	208		461
		MOLA DI BARI	315		
		MOLFETTA	570		
		MONOPOLI	418		
		NOCI	151		
		NOICATTARO	209		
		PALO DEL COLLE	112		
		POGGIORSINI	59		
		POLIGNANO A MARE	200		
		PUTIGNANO	182		
		RUTIGLIANO	172		
		RUVO DI PUGLIA	202		
		SAMMICHELE DI BARI	44		
		SANNICANDRO DI BARI	53		
		SANTERAMO IN COLLE	152		
		SPINAZZOLA	215		
		TERLIZZI	173		
		TORITTO	87		
		TRANI	407		
		TRIGGIANO	169		
		TURI	37		
		VALENZANO	57		
			20.785		

Si evidenzia, ancora, che l'ARCA gestisce altresì, l'intero patrimonio di edilizia sovvenzionata dei Comuni di Bari, Bisceglie, Santeramo in Colle, Acquaviva delle Fonti e Monopoli.

Immobili di proprietà del Comune di Bari gestiti dall'ARCA Puglia Centrale

COMUNE	ALLOGGI		COMUNE	LOCALI	TOT
ACQUAVIVA DELLE FONTI	144		BARI	LC	2
ANDRIA	4		BARI	LO	44
BARI	2.368	2.368			46
BITETTO	1				
BITONTO	80				
BITRITTO	20				
CAPURSO	11				
CASAMASSIMA	169				
CASSANO DELLE MURGE	41				
CELLAMARE	1				
CONVERSANO	6				
GRUMO APPULA	19				
MODUGNO	4				
MOLA DI BARI	4				
NOICATTARO	80				
PALO DEL COLLE	94				
PUTIGNANO	94				
RUTIGLIANO	9				
TORITTO	9				
TRANI	9				
	3.167				

Immobili di proprietà di altri Comuni gestiti dall'ARCA Puglia Centrale

ALLOGGI DEI COMUNI IN CONVENZIONE	
BISCEGLIE	252
MONOPOLI	12
ACQUAVIVA DELLE FONTI	25
SANTERAMO IN COLLE	14
	303

Gestione finanziaria del Rendiconto di Gestione 2016

Nel corso dell'esercizio 2016, le politiche di bilancio dell'Arca Puglia Centrale hanno perseguito, con maggior vigore, le direttrici delineate negli anni precedenti e orientate al recupero della morosità, al contenimento della spesa corrente attraverso la razionalizzazione e qualificazione della stessa, al sostegno degli investimenti attraverso il recupero di fonti di finanziamento nazionali e regionali.

Il Rendiconto di Gestione 2016 è stato redatto in base alla normativa, dell'Armonizzazione

Contabile dei Conti del Sistema Pubblico, definita dal D.Lgs. n.118/2011 e ss.mm.ii.

A riguardo, si rappresenta che il Bilancio di Previsione dell'ARCA Puglia Centrale di Bari per l'esercizio 2016, è stato approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 124 del 29 dicembre 2015 ed è stato redatto nel rispetto della disciplina contabile definita nel D.M. n.3440 del 10 ottobre 1986.

Il decreto legislativo 23 giugno 2011 n.118 coordinato con il decreto legislativo 10 agosto 2014, n.126, ha introdotto un nuovo sistema contabile, cosiddetto armonizzato, avente la finalità di rendere i bilanci degli enti territoriali omogenei fra loro e con quelli della restante Pubblica Amministrazione, anche ai fini del consolidamento dei conti pubblici. Questa Agenzia ha recepito i nuovi principi, le strutture contabili e gli schemi di rappresentazione dei bilanci così come delineati nella menzionata novella legislativa nel corso dell'esercizio 2016, avviando un processo di rapido adeguamento alla disciplina positiva che è terminato con la chiusura del periodo contabile di cui si discorre.

Per quanto precede, essendo questo il primo anno di applicazione del D.Lgs. n. 118/2011, nell'esposizione dei risultati di gestione effettuata con il Rendiconto dell'esercizio 2016 si è deciso di mantenere i riferimenti ai vecchi capitoli di bilancio del D.M. n. 3440/1986 affiancati alla nuova classificazione ex D.Lgs. n. 118/2011.

L'anno 2016 ha visto realizzarsi, quindi, una vera rivoluzione sul piano contabile. È stato questo un anno di transizione dal vecchio al nuovo sistema contabile con pregnanti innovazioni procedurali che hanno richiesto un notevole sforzo operativo della struttura, sia per la migrazione e la gestione degli archivi vecchi e nuovi, sia per le nuove modalità operative e contabili da osservare, sia per la necessità di generare le scritture economico patrimoniali e le scritture di apertura, chiusura e rettifica del sistema contabile dell'Agenzia.

Il lavoro svolto dagli Uffici ha garantito anche il rispetto dell'articolo 2 del decreto legislativo 23 giugno 2011 n. 118 che prevede, per gli enti in contabilità finanziaria, l'adozione di un sistema contabile integrato che garantisca la rilevazione unitaria dei fatti gestionali, nei loro profili finanziario ed economico-patrimoniale. Nell'ambito di tale sistema integrato, la contabilità economico-patrimoniale affianca la contabilità finanziaria (che costituisce il sistema contabile principale e fondamentale per fini autorizzatori e di rendicontazione dei risultati della gestione) per rilevare i costi/oneri e i ricavi/proventi derivanti dalle transazioni poste in essere dall'Agenzia.

Al termine dell'esercizio 2016 è possibile garantire la rappresentazione dei dati provenienti dalle evidenze contabili dell'ARCA secondo i principi di bilancio definiti dalla disciplina corrente applicabile agli Enti del Settore Pubblico.

I risultati conseguiti al termine di questo percorso di graduale ma integrale adeguamento alla normativa sui sistemi contabili degli Enti del settore Pubblico sono evidenziati nel Rendiconto 2016, confortati dal costante supporto e dalle verifiche operate dal Collegio dei Revisori dell'Agenzia che ha rilasciato, negli atti di propria competenza, note di favorevole adesione alla rappresentazione contabile delle modalità di gestione delle risorse dell'ARCA.

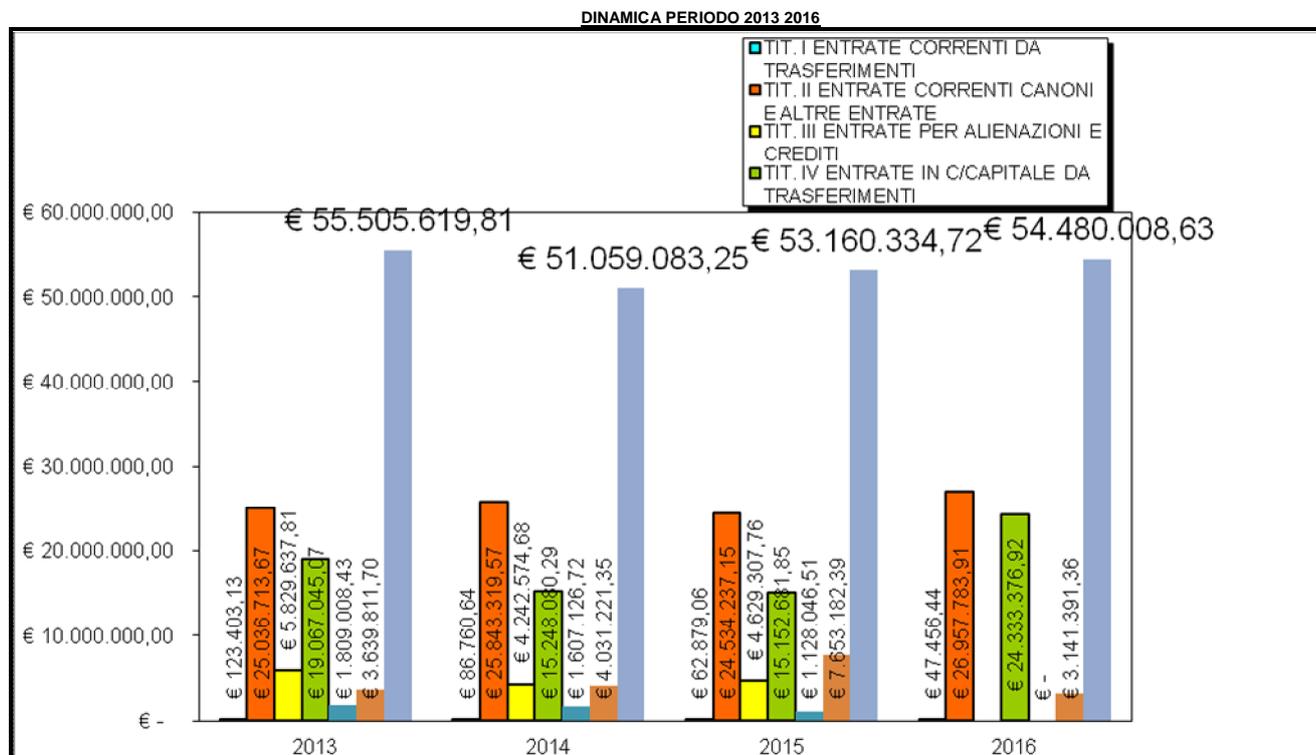
Entrate

La tabella, di seguito riportata, delinea l'andamento delle entrate nel periodo 2013-2016. Il grafico

che segue dimostra, un aumento delle entrate di parte corrente, in parte dovuto ad un incremento degli incassi per canoni e altri servizi e in parte al riconoscimento da parte del Comune di Bari delle somme oggetto di Convenzione per la gestione degli immobili comunali. Le Entrate in conto capitale dell'esercizio 2016, rappresentate in forma differente rispetto agli esercizi pregressi, per effetto della nuova classificazione di cui al D.Lgs. n.118/2011, mostrano comunque nel complesso un incremento in conseguenza del forte impulso gestionale inviato alle strutture per il recupero di fonti di finanziamento, in grado di sostenere investimenti pubblici per soddisfare la crescente domanda espressa dai richiedenti casa.

I risultati sono ancor più rilevanti se si osserva il minor peso assunto nell'esercizio per le Entrate a titolo di Partite di Giro.

	2013	2014	2015	2016
TIT. I ENTRATE CORRENTI DA TRASFERIMENTI	" 123.403,13	" 86.760,64	" 62.879,06	" 47.456,44
TIT. II ENTRATE CORRENTI CANONI E ALTRE ENTRATE	" 25.036.713,67	" 25.843.319,57	" 24.534.237,15	" 26.957.783,9
TIT. III ENTRATE PER ALIENAZIONI E CREDITI	" 5.829.637,81	" 4.242.574,68	" 4.629.37,76	
TIT. V ENTRATE IN C/CAPITALE DA TRASFERIMENTI	" 19.067.045,07	" 15.248.080,29	" 15.152.68,85	" 24.333.376,92
TIT. V ENTRATE IN C/CAPITALE - ALTRE ENTRATE	" 1.809.008,43	" 1.607.126,72	" 1.128.046,51	" -
TIT. VI PARTITE DI GIRO	" 3.639.81,70	" 4.031.221,35	" 7.653.182,39	" 3.141.391,36
TOTALE ENTRATE	Ö 55.505.619,81	Ö 51.059.083,25	Ö 53.160.334,72	Ö 54.480.008,63



La gestione finanziaria del bilancio: il risultato di amministrazione

Il risultato di amministrazione è la rappresentazione sintetica della gestione finanziaria dell'Ente: in altri termini, esso rappresenta l'ammontare delle risorse finanziarie prodotte (avanzo) oppure assorbite (disavanzo) dalla complessiva gestione passata.

Occorre ricordare che, mentre per le poste in entrata o che in sede di individuazione vengono definite con un criterio di attendibilità - è possibile produrre accertamenti superiori alle previsioni, dando pertanto origine a maggiori entrate, non altrettanto avviene per la spesa, per la quale potranno essere evidenziati solamente risparmi di spesa, le cosiddette economie.

L'avanzo di amministrazione, non va meramente letto come somma algebrica tra i maggiori e minori proventi di entrata e le economie di spesa, quanto, piuttosto, come la risultante di diversi aspetti della gestione che determinano, correlandosi fra loro, il risultato finale.

Tale risultato andrà, poi, distinto in una serie di articolazioni, che condizionano anche le successive modalità di utilizzo: fondi non vincolati, fondi vincolati, fondi per il finanziamento di spese in conto capitale, fondi crediti di dubbia esigibilità. I fondi contenuti nell'avanzo possono, poi, essere vincolati a vario titolo. Possono avere specifica destinazione definita da leggi o regolamenti, oppure possono essere accantonamenti prudenziali o volontari, come i fondi cautelativamente accantonati per far fronte a passività potenziali derivanti da contenziosi ancora in corso.

Del percorso di formazione del risultato di amministrazione viene, di seguito, fornita una sintetica rappresentazione, articolata nelle singole componenti che caratterizzano la gestione finanziaria.

Risultati della gestione

1. Risultato di amministrazione e saldi di cassa

La gestione della cassa e il relativo risultato di amministrazione riferita all'esercizio finanziario 2016 si è chiusa con le risultanze finali di seguito descritte. Per lettura e confronto si riportano i dati relativi al biennio precedente.

Situazione Amministrativa 2016			
	Residui	Gestione Competenza	anno 2016
Fondo cassa al 1 gennaio			5.651.467,14
RISCOSSIONI	6.504.461,52	41.489.417,08	47.993.878,60
PAGAMENTI	10.354.937,23	35.922.203,02	46.277.140,25
Fondo Cassa 31 dicembre	- 3.850.475,71	5.567.214,06	7.368.205,49
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			-
DIFFERENZA			7.368.205,49
RESIDUI ATTIVI	67.284.649,61	12.990.591,55	80.275.241,16
RESIDUI PASSIVI	3.629.770,10	12.831.667,43	16.461.437,53
DIFFERENZA =	63.654.879,51	158.924,12	63.813.803,63
AVANZO	65.455.870,94	5.726.138,18	71.182.009,12
Fondo pluriennale Vincolato spesa corrente			15.000,00
Fondo pluriennale Vincolato spesa corrente			3.544.005,34
Risultato di amministrazione			67.623.003,78

Situazione Amministrativa 2015			
	Residui	Gestione Competenza	anno 2015
Fondo cassa al 1 gennaio			4.135.054,99
RISCOSSIONI	7.105.373,22	41.322.180,04	48.427.553,26
PAGAMENTI	7.038.838,75	39.872.302,36	46.911.141,11
Fondo Cassa 31 dicembre	66.534,47	1.449.877,68	5.651.467,14
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			-
DIFFERENZA			5.651.467,14
RESIDUI ATTIVI	61.950.956,45	11.838.154,68	73.789.111,13
RESIDUI PASSIVI	13.433.061,90	12.415.163,30	25.848.225,20
DIFFERENZA =	48.517.894,55	- 577.008,62	47.940.885,93
AVANZO	52.719.484,01	872.869,06	53.592.353,07

Situazione Amministrativa 2014			
	Residui	Gestione Competenza	Totale
Fondo cassa al 1 gennaio			4.999.488,63
RISCOSSIONI	6.675.898,63	39.917.929,35	46.593.827,98
PAGAMENTI	9.901.669,34	37.556.592,28	47.458.261,62
Fondo Cassa 31 dicembre	- 3.225.770,71	2.361.337,07	4.135.054,99
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre			
DIFFERENZA			4.135.054,99
RESIDUI ATTIVI	71.692.440,72	11.141.153,90	82.833.594,62
RESIDUI PASSIVI	26.656.249,55	8.737.442,04	35.393.691,59
DIFFERENZA =	45.036.191,17	2.403.711,86	47.439.903,03
AVANZO	46.809.909,09	4.765.048,93	51.574.958,02

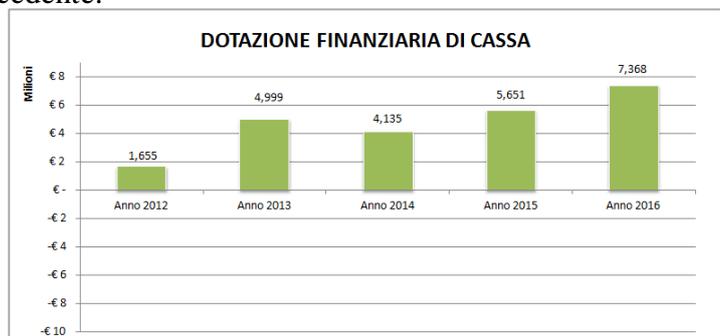
RIEPILOGO RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE		
	2011	34.580.542,34
	2012	39.935.668,03
	2013	46.786.406,90
	2014	51.574.958,02
	2015	53.592.353,07
	2016	71.182.009,12

Da un'analisi del trend del risultato di amministrazione, si evince un notevole aumento del risultato di amministrazione dell'esercizio corrente rispetto all'anno 2015. L'aumento è dovuto per € 5,726 mln per economie di spesa rispetto agli accertamenti, per € 8,355 mln per riaccertamento straordinario dei residui passivi da reimputare, per € 3,544 mln per fondo pluriennale vincolato di spesa corrente e spesa in conto capitale.

Situazione e Flussi di Cassa

La dotazione finanziaria dell'Agenzia, e in particolare la situazione di cassa, ha confermato anche per il 2016, un importante risultato di attivo pari ad euro 7.368.205,49.= con un notevole incremento di ben 1.716.738,35.= rispetto all'esercizio precedente:

Dotazione finanziaria di cassa	
Anno	Importo
Anno 2012	€ 1.655.359,36
Anno 2013	€ 4.999.488,63
Anno 2014	€ 4.135.054,99
Anno 2015	€ 5.651.467,14
Anno 2016	€ 7.368.205,49



Gestione di competenza

La gestione di competenza ha evidenziato i seguenti risultati:

AVANZO DI COMPETENZA 2013			
	Accertamenti	Impegni	Avanzo/Disavanzo
Parte Corrente	25.160.116,80	16.245.948,04	8.914.168,76
Movimento di Capitali	26.705.691,31	29.096.402,83	- 2.390.711,52
Partite di Giro	3.639.811,70	3.639.811,70	-
			6.523.457,24
AVANZO DI COMPETENZA 2014			
	Accertamenti	Impegni	Avanzo/Disavanzo
Parte Corrente	25.930.080,21	17.038.312,17	8.891.768,04
Movimento di Capitali	21.097.781,69	25.224.500,80	- 4.126.719,11
Partite di Giro	4.031.221,35	4.031.221,35	-
			4.765.048,93
AVANZO DI COMPETENZA 2015			
	Accertamenti	Impegni	Avanzo/Disavanzo
Parte Corrente	24.597.116,21	18.186.472,99	6.410.643,22
Movimento di Capitali	20.910.036,12	26.447.810,28	- 5.537.774,16
Partite di Giro	7.653.182,39	7.653.182,39	-
			872.869,06

AVANZO DI COMPETENZA 2016			
	Accertamenti	Impegni	Avanzo/Disavanzo
Parte Corrente	27.005.240,35	16.859.306,43	10.145.933,92
Movimento di Capitali	24.333.376,92	28.753.172,66	- 4.419.795,74
Partite di Giro	3.141.391,36	3.141.391,36	-
			5.726.138,18

Analizzando i dati della tabella che segue, possiamo evidenziare i risultati positivi sia per la parte di competenza per accertamenti e impegni, sia per la parte delle riscossioni e pagamenti che della gestione residui:

	<i>Accertamenti</i>	<i>Riscossioni (su competenza)</i>	<i>Residui attivi da Competenza</i>
(+) PARTE ENTRATA	54.480.008,63	41.489.417,08	12.990.591,55
	<i>Impegni</i>	<i>Pagamenti (su competenza)</i>	<i>Residui passivi da Competenza</i>
(-) PARTE SPESA	48.753.870,45	35.922.203,02	12.831.667,43
<u>RISULTATO GESTIONE DI COMPETENZA</u>	5.726.138,18		
	<i>Riscossioni - pagamenti (su competenza)</i>	5.567.214,06	
		<i>Residui attivi- Residui passivi (da competenza)</i>	158.924,12

ENTRATE	Accertamenti	Riscossioni	Residui attivi da Competenza
Titolo I - Entrate tributarie			-
Titolo II - Entrate derivanti da contributi e trasferimenti correnti Stato, Regione, altri	47.456,44	47.456,44	-
Titolo III - Entrate extra tributarie	26.957.783,91	20.019.701,51	6.938.082,40
Titolo IV - Entrate derivanti da alienazioni, da trasferimenti di capitale e da riscossioni	24.333.376,92	18.308.148,70	6.025.228,22
Totale entrate finali	51.338.617,27	38.375.306,65	12.963.310,62
Titolo V - entrate derivanti da accensioni di prestiti	-	-	-
Titolo VI - entrate da servizi per conto terzi	3.141.391,36	3.114.110,43	27.280,93
TOTALE ENTRATE	54.480.008,63	41.489.417,08	12.990.591,55

SPESE	Impegni	Pagamenti	Residui passivi da Competenza
Titolo I - Spese correnti	16.727.065,68	11.797.817,79	4.929.247,89
Titolo II - Spese in conto capitale	28.753.172,66	21.226.102,83	7.527.069,83
Totale spese finali	45.480.238,34	33.023.920,62	12.456.317,72
Titolo III - Spese per rimborso di prestiti	132.240,75	132.240,75	-
Titolo IV - Spese per partite di giro	3.141.391,36	2.766.041,65	375.349,71
TOTALE SPESE	48.753.870,45	35.922.203,02	12.831.667,43

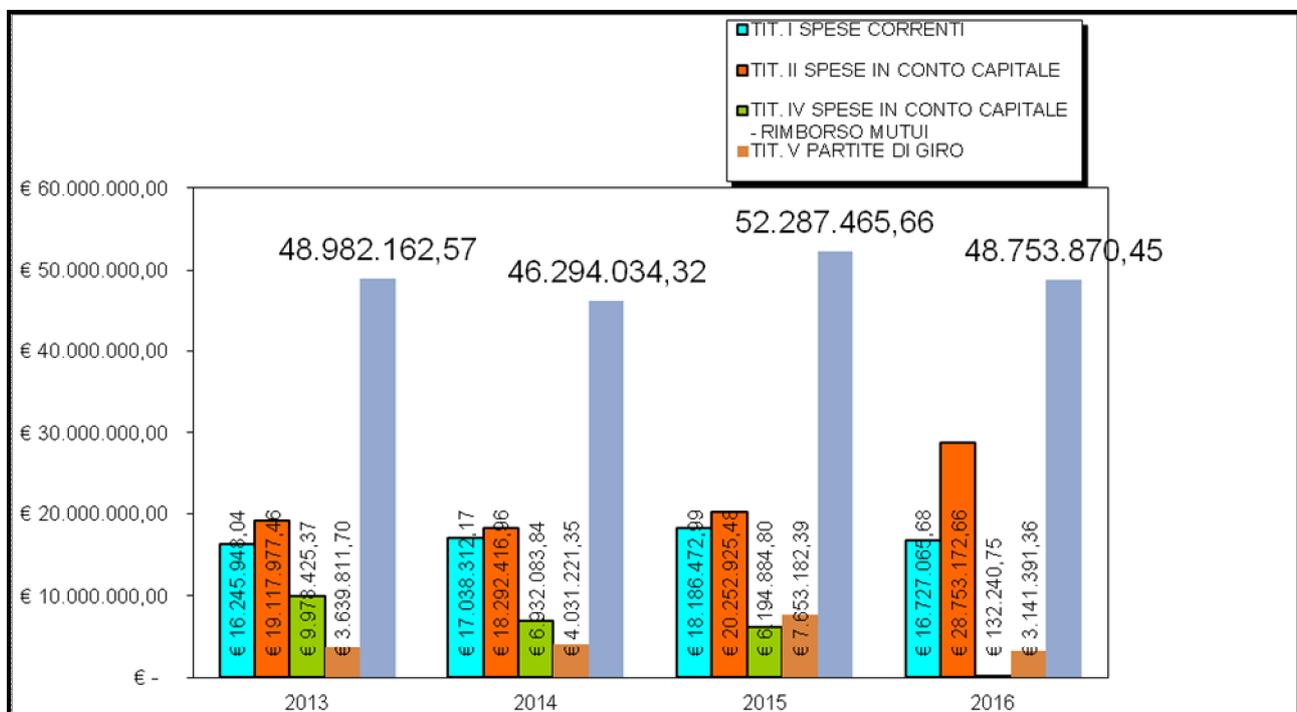
<u>RISULTATO GESTIONE DI COMPETENZA</u>	5.726.138,18		
	<i>Riscossioni - pagamenti</i>	5.567.214,06	
		<i>Residui attivi- Residui passivi</i>	158.924,12

Le spese

Da un'analisi e valutazione sulla composizione della spesa, fermo restando la razionalizzazione sulla base di quanto previsto dalle manovre di Finanza pubblica, emerge una diminuzione della spesa corrente sia per spesa di personale, per spese di imposte e tasse e per spese di acquisto di beni e servizi come si evince dalla tabella per macroaggregati. Relativamente alle spese in conto capitale l'aumento è rilevabile a seguito di una diversa classificazione delle voci di bilancio secondo quanto previsto dal D.lvo 118/2011. Pur tuttavia la spesa in conto capitale risulta aumentata per un maggior impegno per interventi di manutenzione straordinaria e maggiore utilizzo di fondi regionali per ca 2,307 mln.

	2013	2014	2015	2016
TIT. I SPESE CORRENTI	" 16.245.948,04	" 17.038.312,17	" 18.186.472,99	" 16.727.065,68
TIT. II SPESE IN CONTO CAPITALE	" 19.117.977,46	" 18.292.416,96	" 20.252.925,8	" 28.753.172,66
TIT. IV SPESE IN CONTO CAPITALE - RIMBORSO MUTUI	" 9.978.425,37	" 6.932.083,84	" 6.194.884,80	" 132.240,75
TIT. V PARTITE DI GIRO	" 3.639.811,70	" 4.031.221,35	" 7.63.182,39	" 3.141.391,36
TOTALE SPESE	Ö 48.982.162,57	Ö 46.294.034,32	Ö 52.287.465,66	Ö 48.753.870,45

Dinamica spese 2013 2016



SPESA PER PRESIDI DIRIGENZIALI					
		2013	2014	2015	2016
Direzione Generale	"	10.493.903,10	9.612.278,59	10.146.774,06	9.580.235,90
Settore Amministrativo	"	10.111.213,36	11.610.560,50	12.390.669,50	12.738.407,13
Settore Tecnico	"	25.207.574,31	22.543.524,23	23.895.925,24	24.550.005,03
Spese trasversali e PP. GG	"	3.169.471,80	2.527.671,00	5.854.096,86	1.885.222,39
	"	48.982.162,57	46.294.034,32	52.287.465,66	48.753.870,45

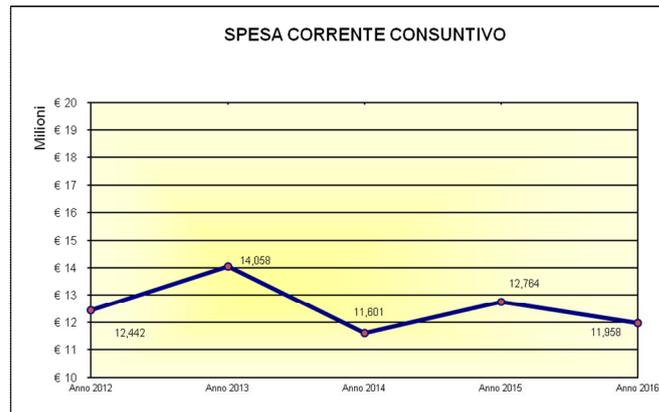
Con l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 118/2011, la spesa corrente è individuata attraverso la voce di macroaggregato; una valutazione sulla composizione della spesa corrente e sul peso di ogni tipologia gestionale sulla spesa corrente complessiva, si può evincere dal prospetto sottostante con l'indicazione del macroaggregato e la relativa variazione rispetto all'anno precedente. In particolare la spesa corrente per macroaggregato per gli anni 2015 e 2016 è la seguente:

Macroaggregati		Rendiconto 2015	Rendiconto 2016	variazione
101	redditi da lavoro dipendente	5.858.152,92	5.745.036,18	-113.116,74
102	imposte e tasse a carico ente	5.022.415,43	4.409.376,38	-613.039,05
103	acquisto beni e servizi	6.575.437,11	5.746.180,56	-829.256,55
104	trasferimenti correnti	0,00	0,00	0,00
105	trasferimenti di tributi	0,00	0,00	0,00
106	fondi perequativi	0,00	0,00	0,00
107	interessi passivi	242.612,21	227.733,94	-14.878,27
108	altre spese per redditi di capitale	0,00	0,00	0,00
109	Rimborsi e poste correttive delle entrate	0,00	0,00	0,00
110	altre spese correnti	487.855,32	598.738,62	110.883,30
TOTALE		18.186.472,99	16.727.065,68	-1.459.407,31

Per chiarezza di esposizione, si rappresenta che nel Macroaggregato 110 ó Altre spese correnti, sono valorizzati i fondi impegnati per la stipula dei contratti di assicurazione degli stabili per € 239.235,00.= e per la definizione dei contenziosi per € 359.503,62.=.

La spesa corrente in c/competenza è pari a € 16.727.065,68.=, che al netto delle somme destinate per contenzioso e dei valori esposti al macroaggregato 102 a titolo di imposte e tasse a carico dell'Ente, si attesta su un importo di € 11.958.185,68.= con una sensibile riduzione rispetto al valore dell'anno 2015 pari a € 12.764.057,56.= così come si evince dal seguente prospetto:

Spesa Corrente Consuntivo	
Anno	Importo
Anno 2012	€ 12.442.398,13
Anno 2013	€ 14.057.607,00
Anno 2014	€ 11.601.318,93
Anno 2015	€ 12.764.057,56
Anno 2016	€ 11.958.185,68
Al netto di imposte/tasse e contenziosi	



Di seguito si riepilogano i dati per il triennio 2014/2015/2016, sia relativamente agli accertamenti che relativi agli impegni.

ENTRATE	Accertamenti		
	2014	2015	2016
Avanzo di Amm.ne applicato al Bilancio	0,00	0,00	0,00
Titolo I - Entrate tributarie	86.760,64	62.879,06	47.456,44
Titolo II - Entrate derivanti da contributi e trasferimenti correnti Stato, Regione, altri	25.843.319,57	24.534.237,15	26.957.783,91
Titolo III -	4.242.574,68	4.629.307,76	
Titolo IV - Entrate derivanti da alienazioni, da trasferimenti di capitale e da riscossioni	15.248.080,29	15.152.681,85	24.333.376,92
Titolo V - entrate derivanti da accensioni di prestiti	1.607.126,72	1.128.046,51	0,00
Titolo VI - entrate da servizi per conto terzi	4.031.221,35	7.653.182,39	3.141.391,36
TOTALE ENTRATE	51.059.083,25	53.160.334,72	54.480.008,63

SPESE	Impegni		
	2014	2015	2016
Titolo I - Spese correnti	17.038.312,17	18.186.472,99	16.727.065,68
Titolo II - Spese in conto capitale	18.292.416,96	20.252.925,48	28.753.172,66
Titolo III - Spese per rimborso di prestiti	6.932.083,84	6.194.884,80	132.240,75
Titolo IV - Spese per partite di giro	4.031.221,35	7.653.182,39	3.141.391,36
TOTALE SPESE	46.294.034,32	52.287.465,66	48.753.870,45
Avanzo di competenza	4.765.048,93	872.869,06	5.726.138,18
Fondo pluriennale vincolato spesa corrente			15.000,00
fondo pluriennale vincolato spesa in conto capitale			3.544.005,34
Avanzo di competenza al netto del fondo pluriennale vincolato			2.167.132,84

RENDICONTAZIONE DELLA MISSION AZIENDALE : RENDICONTAZIONE DELLE ENTRATE PER CANONI DI LOCAZIONE

Il gettito complessivo dei canoni di locazione delle unità ad uso abitativo per l'esercizio 2016 è stato determinato ai sensi della L.R. n. 10/2014 .

A fine esercizio l'ammontare dei canoni di locazione accertati degli alloggi realizzati con o senza il contributo dello Stato è di € 19.768.711,63.= (anno 2015 € 19.583.569,24.=) mentre l'ammontare dei canoni dei locali adibiti ad uso diverso da abitazione risulta accertato per € 647.195,90.= (anno 2015 € 499.289,26.=); inoltre sono state addebitate all'inquilinato spese di rendicontazione e diritti amministrativi per un importo pari a € 128.106,28.= (anno 2015 € 111.115,65.=) oltre ad € 286.881,49.= (anno 2015 € 327.511,40.=) per interessi su dilazione debiti.

Relativamente agli accertamenti in conto competenza e in conto residui, si illustra con la tabella che segue la dinamica delle riscossioni suddivisa in conto competenza e conto residui:

Situazione dei Canoni					
Anni	Boll. Comp.	Risc. Di Comp.	Perc. R	Perc. N. R.	Recup. Anni Pregr.
2006	16.147.645,67	€ 11.977.185,67	74,17	25,83	€ 4.347.170,15
2007	19.635.303,70	€ 14.318.086,07	72,92	27,08	€ 2.244.859,63
2008	19.575.224,80	€ 15.163.414,91	77,46	22,54	€ 1.283.329,55
2009	19.791.364,26	€ 13.260.274,91	67,00	33,00	€ 4.047.163,90
2010	19.873.891,37	€ 13.397.498,51	67,41	32,59	€ 2.932.743,43
2011	19.514.337,11	€ 12.547.515,99	64,30	35,70	€ 3.863.048,54
2012	20.180.739,08	€ 13.716.782,02	67,97	32,03	€ 2.611.216,86
2013	20.228.296,90	€ 13.716.802,65	67,81	32,19	€ 2.778.711,09
2014	20.687.168,70	€ 14.569.999,16	70,43	29,57	€ 2.141.594,73
2015	20.082.858,50	€ 13.312.945,43	66,29	33,71	€ 3.331.988,04
2016	€ 20.415.907,53	€ 15.026.145,89	70,71	29,29	€ 2.923.680,92

Per l'anno 2016, si è registrato un aumento della somme di competenza dovuta in parte ad una maggiore bollettazione dei canoni per assegnazioni di nuovi alloggi e locali, e in parte ad una maggiorazione degli importi dei canoni per effetto di attività di accertamento reddituale.

Per le riscossioni se da un parte c'è stato un netto miglioramento delle riscossioni in conto competenza dall'altro si è registrata una lieve flessione degli incassi in conto residui.

A seguire la tabella relativa alla complessiva riscossione dell'Agenzia (canoni, servizi, diritti amministrativi, deleghe sindacali, interessi su concordati, ecc) per il periodo 2011/2016 affluito sui conti dell'Agenzia che mostra i notevoli risultati raggiunti nel periodo 2016.

Mesi	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Diff. Con 2015
Gennaio	€ 1.679.000,00	€ 1.589.000,00	€ 1.750.495,48	€ 1.599.081,18	€ 1.723.947,31	€ 1.608.828,56	-115.118,75
Febbraio	€ 1.319.000,00	€ 1.456.000,00	€ 1.385.310,82	€ 1.484.823,02	€ 1.368.921,45	€ 1.536.673,99	167.752,54
Marzo	€ 1.775.000,00	€ 1.777.000,00	€ 1.747.412,89	€ 1.603.837,42	€ 1.710.089,18	€ 1.788.773,76	78.684,58
Aprile	€ 1.414.000,00	€ 1.415.000,00	€ 1.470.936,93	€ 1.641.325,65	€ 1.393.862,68	€ 1.565.390,33	171.527,65
Maggio	€ 1.720.000,00	€ 1.662.000,00	€ 1.710.457,58	€ 1.724.009,90	€ 1.589.493,56	€ 1.887.493,23	297.999,67
Giugno	€ 1.488.000,00	€ 1.429.000,00	€ 1.479.666,21	€ 1.458.550,54	€ 1.429.430,51	€ 1.655.556,13	226.125,62
Luglio	€ 1.714.000,00	€ 1.809.000,00	€ 1.714.769,13	€ 1.766.845,83	€ 1.665.332,35	€ 1.525.398,39	-139.933,96
Agosto	€ 1.426.000,00	€ 1.448.000,00	€ 1.547.265,78	€ 1.495.553,84	€ 1.430.790,92	€ 1.750.030,28	319.239,36
Settembre	€ 1.580.000,00	€ 1.600.000,00	€ 1.459.246,88	€ 1.566.264,14	€ 1.653.305,63	€ 1.756.994,63	103.689,00
Ottobre	€ 1.395.000,00	€ 1.432.000,00	€ 1.421.977,51	€ 1.435.050,13	€ 1.445.532,53	€ 1.516.155,40	70.622,87
Novembre	€ 1.619.000,00	€ 1.633.000,00	€ 1.627.743,10	€ 1.528.161,77	€ 1.607.560,39	€ 1.438.428,54	-169.131,85
Dicembre	€ 1.500.697,79	€ 1.589.316,98	€ 1.512.645,50	€ 1.631.581,22	€ 1.636.414,43	€ 1.856.814,88	220.400,45
	€ 18.629.697,79	€ 18.839.316,98	€ 18.827.927,81	€ 18.935.084,64	€ 18.654.680,94	€ 19.886.538,12	€ 1.231.857,18

MOROSITA'

Appare opportuno rappresentare che sui canoni ERP dovuti dagli assegnatari di alloggi pubblici, calcolati in funzione della numerosità e della situazione economica familiare, si continua a riscontrare una misura di rilievo del fenomeno "morosità", dovuta presumibilmente al *gap* di capitale e infrastrutture materiali ed immateriali che interessa in misura maggiore questa parte del Paese e in particolare le fasce sociali in cui sono individuabili i conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Tali fattori non consentono un immediato impatto sul sistema ERP dei segnali positivi di ripresa economica del Paese che si registrano dall'analisi degli indicatori macroeconomici, in quanto costituiscono un elemento di differimento e freno rispetto ai risultati conseguibili in altri settori dell'economia.

Invero la percezione differita da parte del Settore ERP, del miglioramento delle condizioni dell'economia, ha un ulteriore riflesso negativo in quanto incide sulla dotazione patrimoniale del settore pubblico che richiede risorse costanti per essere mantenuto efficiente e per essere maggiormente qualificato da più punti di vista, tra cui quello energetico, al fine di ridurre i costi di gestione per la proprietà e per l'inquilino.

E' quest'ultima una delle motivazioni per le quali ARCA Puglia Centrale ritiene necessario mantenere l'applicazione di un'attività costante di controllo per il mantenimento dei requisiti e di verifica dei redditi dei propri assegnatari e si adopera quotidianamente per operare in collaborazione anche con le altre Istituzioni del Paese, al fine di applicare canoni correttamente proporzionati alle

capacità economiche degli assegnatari e fare emergere irregolarità nelle dichiarazioni presentate, che portino successivamente a segnalazioni ai Comuni per le attività ritenute più opportune.

Gestione della competenza dei canoni e servizi a rimborso.

Nell'anno 2016, sulla base di quanto accertato e riscosso in conto competenza, si è registrato, nella gestione dei canoni e servizi a rimborso, un miglioramento rispetto all'anno 2015 in quanto i residui attivi rivenienti dalla gestione della competenza hanno subito una riduzione rispetto all'anno 2015.

La morosità riferita alla sola competenza è pari al 26,38% ridotta rispetto all'anno 2015, pari al 33,71 % come si evince dai seguenti prospetti:

Morosità di competenza Inquilinato

2016			%
Capitoli	Addebiti	Riscoss.competenza	
20104/0 - corrisp.servizi a rimborso	" 125.226,97	" 96.661,34	
20201/0 - canoni di locazione	" 20.415.907,53	" 15.026.145,89	
	Ö 20.541.134,50	Ö 15.122.807,23	
Morosità di competenza	Ö	5.418.327,27	26,37794

Morosità di competenza Inquilinato			%
2015			
Capitoli	Addebiti	Riscoss.competenza	
20104/0 - corrisp.servizi a rimb	" 135.364,00	" 91.272,00	
20201/0 - canoni di locazione	" 20.082.858,50	" 13.312.945,43	
	Ö 20.218.222,50	Ö 13.404.217,43	
Morosità di competenza	Ö	6.814.005,07	33,702

QUADRO GENERALE IN CONTO COMPETENZA E RESIDUI DELL'ENTRATE RIFERITE ALL'INQUILINATO

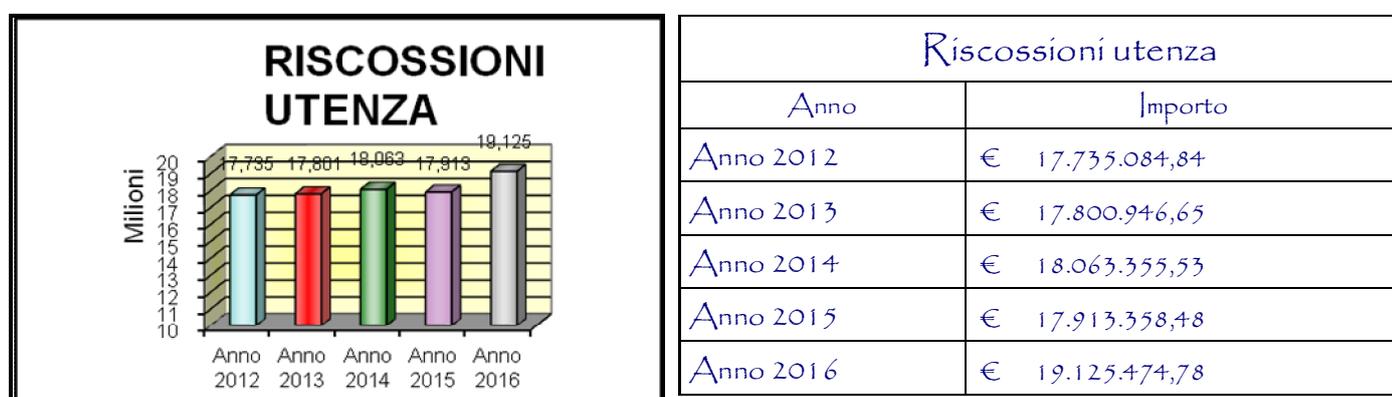
I crediti dell'Agenzia (residui attivi) rivenienti dalla gestione della competenza sono pari a p 6.627.936,64.= alla data del 31/12/2016 per canoni di locazione, servizi a rimborso, locali ad uso diverso, locali commerciali e altre entrate riferite all'inquilinato.

I crediti (residui attivi) rivenienti dalle gestioni pregresse sono pari al 31/12/2016 ad p63.823.959,20.= che rispetto al dato al 31/12/2015 pari a p 66.946.235,25.= hanno subito una riduzione pari p 3.122.275,99.= a seguito delle riscossioni rilevate.

La gestione complessiva dei residui sia quelli rivenienti dalla competenza pari a 6.627.936,64.= che quelli rivenienti dalla gestione dei residui pari a € 63.823.959,20.= ammonta a € 70.451.895,84.= che presenta un aumento rispetto all'anno 2015.

Gestione delle riscossioni in conto competenza e in conto residui .

Al termine dell'esercizio 2016 la gestione del predetto patrimonio ha prodotto, quindi, riscossioni complessive per canoni pari a euro 19.125.474,78.= con un incremento di oltre 1 mln di euro rispetto all'esercizio precedente, come si evince dal seguente prospetto analitico degli ultimi 5 anni:



Riscossioni utenza	
Anno	Importo
Anno 2012	€ 17.735.084,84
Anno 2013	€ 17.800.946,65
Anno 2014	€ 18.063.355,53
Anno 2015	€ 17.913.358,48
Anno 2016	€ 19.125.474,78

RIEPILOGO ANDAMENTO GESTIONE CANONI NEL PERIODO 2013-2016:

Inquilinato	CANONI DA RISCOUTERE ESERCIZIO 2016 (A)	RISCOSSIONI CANONI ESERCIZIO 2016 (B)	RISCOSSIONI CANONI ANNI PREGRESSI (C)	CREDITI COMPLESSIVI DEGLI ANNI PREGRESSI PER CANONI NON RISCOSSI (D)	CANONI NON RISCOSSI DELL'ESERCIZIO (E)	TOTALE CREDITI PER CANONI DA RISCOUTERE (F)
Tot. Generale Anno 2016	€ 22.631.135,43	€ 16.003.198,79	€ 3.122.275,99	€ 63.823.959,20	€ 6.627.936,64	€ 70.451.895,84
Tot. Generale Anno 2015	€ 22.465.036,09	€ 14.323.174,22	€ 3.590.184,26	€ 58.804.379,38	€ 8.141.855,87	€ 66.946.235,25
Tot. Generale Anno 2014	€ 23.006.833,17	€ 15.846.332,52	€ 2.446.465,44	€ 67.930.683,99	€ 7.160.500,65	€ 75.091.184,64
Tot. Generale Anno 2013	€ 22.917.350,09	€ 15.245.951,24	€ 3.130.451,93	€ 62.778.589,62	€ 7.671.398,85	€ 70.449.988,47

Il prospetto evidenzia che, nonostante un aumento della riscossione dei canoni di competenza dell'esercizio 2016 (B), un livello pressoché stabile di riscossione delle somme relative agli anni pregressi (C), e una sensibile riduzione della quota di canoni dell'esercizio non riscossi (E), i valori complessivi della morosità sono in aumento (F), fatta eccezione per l'anno 2015.

Come si evince dai dati esposti, la morosità è sicuramente lo specchio delle gravi difficoltà economiche cui vanno incontro fasce sempre più estese del nostro inquilinato che subiscono contrazioni consistenti delle disponibilità reddituali.

L'attività degli Uffici è comunque stata sempre pressante, nonostante le difficoltà conseguenti nell'espletamento della stessa, a seguito delle manovre di recupero attuate negli ultimi anni.

Pertanto per affrontare dall'interno dell'Agenzia tale fenomeno, con Decreto n. 81/2016 è stato approvato il nuovo Regolamento relativo alla disciplina delle azioni di recupero in fase amministrativa, anche mediante gli accordi bonari di pagamento in forma rateale per gli utenti con maggiori difficoltà economiche.

Contestualmente, nella nuova struttura è stato istituito l'Ufficio "Recupero Crediti, Contabilità Utente e Monitoraggio Flussi Finanziari" che rappresenta un importante cambio di *forma mentis* nell'attività di recupero della morosità: dal vecchio e anacronistico concetto di "manovra straordinaria" al nuovo e moderno monitoraggio costante e contestuale recupero dei livelli ordinari di riscossione, accompagnato dall'aggiornamento in tempo reale della situazione di ogni singolo assegnatario che è resa nota in occasione di ogni bollettazione.

A tal proposito va altresì evidenziato che dal mese di ottobre 2016 l'ARCA Puglia Centrale offre una nuova possibilità di pagamento a tutti gli assegnatari titolari di un conto corrente bancario o postale: gli stessi potranno infatti, per versare i canoni di locazione, aderire al sistema di pagamento di addebito diretto e continuativo sul proprio conto corrente degli importi mensilmente dovuti all'ARCA - SEPA Direct Debit (SDD). Si tratta di uno strumento fondato sull'accordo tra debitore (inquilino) e creditore (ARCA Puglia Centrale), con il tramite dell'Istituto di Credito dell'assegnatario, mediante il quale l'utente autorizza l'Ente a disporre addebiti sul proprio conto corrente per i pagamenti ricorrenti ovvero i canoni di fitto o le quote mensili di ammortamento per gli alloggi riscattati.

L'Agenzia infatti, al fine di ampliare le modalità di pagamento dei canoni mensili, ha sottoscritto nel 2017 altre convenzioni per l'accettazione del pagamento dei canoni di locazione dovuti all'ARCA con la società Lottomatica SPA attraverso il sistema "LIS PAGA" e con la società Sisal SPA attraverso il sistema "SISAL PAY".

L'entrata a regime nel corso del primo trimestre 2017 di tali ulteriori due nuove metodologie di pagamento consente di ampliare l'offerta delle modalità di pagamento dei canoni di locazione per i conduttori di alloggi gestiti dall'ARCA ed agevolare i singoli cittadini/assegnatari che potranno usufruire di una molteplicità di punti di pagamento dei canoni (tabaccherie, ricevitorie, edicole e bar), distribuiti capillarmente su tutto il territorio italiano, evitando le code negli uffici postali e attraverso l'utilizzo di denaro contante, bancomat e carte di credito, con costi di commissione molto contenuti.

GESTIONE CONDOMINI ED AUTOGESTIONI

L'art. 35 della L.R. 10/14 al comma 3) stabilisce che : *“Gli assegnatari che nei confronti dell'autogestione si rendano morosi nel pagamento delle quote relative ai **servizi accessori**, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione. L'Ente gestore versa all'Autogestione le quote insolute e procede contestualmente nei confronti degli assegnatari morosi al recupero delle somme versate secondo le norme del Codice Civile. L'Ente gestore trasmette bimestralmente alla Regione dettagliata documentazione sulle quote insolute versate, sulle procedure di recupero delle somme e di sfratto attivate, nonché sull'ammontare delle somme recuperate”.*

L'Agenzia è proprietaria di unità immobiliari che insistono su un territorio molto vasto che comprende le provincie di Bari e BAT, di cui n. 3.611 insistono in fabbricati costituiti in condominio a norma del Codice Civile e n. 17.174 in Autogestione dei servizi ai sensi della L.R. 10/14 e che in caso di inottemperanza al pagamento delle quote servizi da parte degli occupanti gli alloggi, anticipa le somme dovute così come previsto dall'art. 35 della L.R. 10/14, se richieste dagli Amministratori.

Il fenomeno della morosità per mancato pagamento quote servizi, sta assumendo proporzioni sempre più rilevanti e non sempre dovute all'indigenza degli assegnatari di alloggi ARCA.

Gli importi maggiori anticipati, derivano dal mancato pagamento delle quote relative ai consumi idrici, per cui si è reso necessario mettere in atto tutti gli interventi possibili, volti ad eliminare il disagio legato alla sospensione della erogazione dell'acqua da parte di AQP nei confronti degli assegnatari in regola con i pagamenti e combattere più efficacemente la morosità nelle autogestioni dell'Arca Puglia Centrale, anche con l'acquisto di contatori di sottrazione idrica elettronici con l'installazione dei quali, è possibile ottenere una corretta modalità di addebito dei consumi idrici, evitando i problemi connessi all'imputazione di somme forfettarie, ai conguagli di fine anno, alle errate letture, all'inefficienza dei contatori idrici, alle dispersioni e furto, con conseguenti interruzioni del servizio da parte di AQP .

Le somme impegnate nell'esercizio 2016 per far fronte alle richieste di anticipazioni a condomini ex art.35 L.R. n. 10/14 sono pari a € 897.966,36.=, di contro nello stesso periodo sono stati incassati € 80.308,39.= di cui € 2.168,38.= di competenza dell'esercizio corrente ed € 78.140,01.= per crediti delle gestioni pregresse.

Per consentire una migliore ed efficace attività di recupero delle somme dovute per canoni e servizi, gli importi anticipati nel 2016 ex art. 35 L.R. 10/14, sono stati oggetto di diffida stragiudiziale e addebitati nella banca dati dell'Ente, su ogni singola posizione contabile.

Il report riportante l'attività svolta è bimestralmente stato trasmessa alla Regione Puglia ex art. 4 comma 1 della L.R. 50 del 05 dicembre 2014; l'importo totale anticipato con l'entrata in vigore della legge regionale n. 10/2014 è pari a € 2.573.208,62 di cui € 897.966,36 nell'anno 2016, i cui dati aggiornati con la chiusura della rendicontazione inquilinato per l'anno 2016, sono i seguenti:

Anno	Bimestre	N. Diffide	Tot. anticipate dall'Ente	Quote	Num. Posizioni incassate	Importi recuperati	Di cui importi recuperati (anticipazioni ante L.R.10/14)	Di cui importi recuperati (anticipazioni 2014/15)	Di cui importi recuperati relativi ad anticipazioni 2016	Diffide stragiudiziali	Azioni Legali	Proc. di sfratto
2014/2015		2430	1.675.242,26		47	12.670,85					-	-
2016	1° - 2°	468	360.367,77		19	5.663,72					-	-
2016	3°	227	159.132,54		16	4.772,47	2.073,89	2.281,66	416,92		-	-
2016	4°	148	138.190,49		7	2.114,41	1.183,63				-	-
2016	5°	104	41.738,78		4	740,68	100,00					
2016	6°	386	198.536,78		28	7.560,61	150,00		7.410,61	800		
			2.573.208,62		121	33.522,74						
			Rendicontazione Inquilinato			46.785,65						
			Totale incassato anno 2016			80.308,39						

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'Ente è proprietario di n. 3.611 alloggi insistenti in fabbricati costituiti in condominio ai sensi del Codice Civile. I fabbricati di che trattasi nella maggioranza dei casi, sono vetusti ed è per questo che gli amministratori condominiali avviano tutte le procedure previste dalla legge per la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria atti ad ottemperare ad Ordinanze Sindacali, eliminare pericoli spesso oggetto di intervento anche dei Vigili del Fuoco, migliorare lo stato conservativo degli immobili consentendo una migliore vivibilità agli assegnatari e/o proprietari degli stessi.

A riguardo l'attività svolta è la seguente:

- 1) Acquisizione della documentazione relativa alla approvazione lavori (verbali, tabelle millesimali, capitolato lavori, nomina direttore dei lavori, tabelle millesimali, ripartizione somme in base ai millesimi di proprietà);
- 2) Richiesta al Settore Tecnico del parere di necessità e congruità dei lavori (anche se nella maggior parte dei casi l'Ente è proprietario di pochi millesimi per cui non può imporre il proprio parere rispetto alla maggioranza, però è un valido indicatore per capire se i costi da sopportare sono congrui);
- 3) Proposta di determinazione con l'assunzione di impegno di spesa per l'intero importo dovuto dall'Ente;
- 4) Liquidazione delle somme a stato di avanzamento lavori.

Nell'anno 2016 sono stati impegnati € 686.269,89.= per lavori eseguiti su n. 63 fabbricati di cui n.218 unità immobiliari di proprietà dell'Agenzia.

Attuazione Piano di Vendita

Nell'anno 2016 sono state vendute n. 103 unità immobiliari in attuazione del nuovo Piano di Vendita approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2015/93.

In ossequio all'art. 9 comma 1 lettera f) è stata inoltre adottata con Decreto 18/2017, una linea di indirizzo per ottimizzare le procedure di vendita attuando i principi della Legge n. 80/2014 ed al fine di limitare i costi di gestione dei così detti "condomini misti".

Alienazioni e/o Riscatti

COMUNE	RISCATTI L.560
ALBEROBELLO	3
ALTAMURA	1
ANDRIA	1
BARI	34
BARLETTA	12
BISCEGLIE	7
BITONTO	1
CONVERSANO	2
CORATO	1
GIOVINAZZO	1
GRAVINA	7
LOCOROTONDO	2
MINERVINO	2
MOLA	4
MOLFETTA	1
MONOPOLI	3
NOCI	1
POLIGNANO	7
PUTIGNANO	1
RUVO	2
SANNICANDRO	1
TERLIZZI	1
TORITTO	1
TRANI	3
	99

COMUNE	RISCATTI PROFUGHI
BARI	4
	4

COMUNE	TOT RISCATTI 2016
560	99
PROFUGHI	4
	103

Di seguito si riportano gli importi rivenienti dalle suddette alienazioni:

Prezzo di cessione in contanti / rateali con acconto 30%:	€	2.893.581,69;
Riscatto Anticipato:	€	53.883,97;
Introiti lavori di recupero eseguiti con fondi regionali:	€	136.526,04;
Introiti lavori di recupero eseguiti con fondi di bilancio:	€	80.557,52;
Introiti per estinzione diritto di prelazione ex lege 513/77	€	193.512,99;

A livello patrimoniale l'Agenzia nel triennio 2014/2016 ha alienato n. 247 alloggi in attuazione della Legge n. 560/93 e del nuovo piano di vendita approvato con Delibera di Giunta Regionale n.2015/2013 come si evince dalla seguente tabella:

	ALIENAZIONI
2014	70
2015	74
2016	103
	247

INVESTIMENTI

Interventi di nuova costruzione

L'emergenza abitativa costituisce la problematica alla quale l'ARCA Puglia Centrale istituzionalmente deve dare concreta risposta.

Nel seguito si illustrano, in breve, gli interventi che hanno avuto totalmente termine e/o sono in fase avanzata di realizzazione e di ultimazione nel corso del 2016.

Nel corso dell'anno passato, sono state ultimate le costruzioni di n.3 edifici per complessivi n.42 alloggi di edilizia sovvenzionata in Bari-Carbonara e di n.2 edifici per complessivi n.36 alloggi in Bari alla Via B. Buozi. Gli alloggi sono stati consegnati e destinati alle famiglie residenti nel capoluogo pugliese secondo le indicazioni degli Uffici del Comune.

Sono in via di ultimazione e saranno oggetto di imminente consegna ai legittimi assegnatari, altri n.8 fabbricati per complessivi n.123 alloggi ubicati in Bari S. Anna; la realizzazione dei fabbricati è avvenuta nel pieno rispetto delle previsioni temporali di ultimazione riportate nel cronoprogramma dei lavori.

A proposito di questi ultimi edifici, va sottolineato che, nella loro costruzione, è stata rivolta particolare attenzione ai criteri di sostenibilità energetica ed ambientale. In particolare si evidenzia che, per gli aspetti prettamente energetici, gli edifici sono caratterizzati da particolari prestazioni dell'involucro e dall'alta efficienza energetica degli impianti che prevedono l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

Per quel che concerne, invece, gli altrettanto importanti aspetti connessi alla sostenibilità, si evidenzia che gli alloggi (tutti in classe A) sono dotati di apparecchiature per la contabilizzazione individuale dell'acqua potabile, per la riduzione del consumo di acqua potabile e per il recupero acque piovane (a livello condominiale).

Nell'esercizio 2016, inoltre, è stato completato l'iter procedurale per l'aggiudicazione dell'appalto per la costruzione di n. 106 alloggi di E.R.P. compresi nell'intervento di rigenerazione urbana del Quartiere San Girolamo; per questo appalto è stato consegnato il cantiere e hanno avuto avvio le previste opere di costruzione.

È stata completata, altresì, la fase progettuale relativa a un fabbricato di complessivi n.14 alloggi da realizzare nel Comune di Bitonto e, per esso, si è dato avvio alla fase di individuazione del soggetto aggiudicatario secondo le modalità previste nel nuovo Codice degli Appalti di cui al D. Lgs. n.50/2016. Il cantiere per l'avvio dei lavori è stato consegnato nel corso del 2017 e il termine dei lavori è programmato per la fine dell'anno successivo.

Si è dato avvio alla progettazione esecutiva di n. 2 edifici per complessivi n. 20 alloggi da realizzare nel Comune di Bisceglie nell'ambito del Programma Integrato Riqualficazione delle Periferie (P.I.R.P.) dello stesso Comune.

Si è proceduto alla localizzazione del finanziamento integrativo occorrente per il completamento dell'intervento costruttivo da realizzare nel Comune di Sannicandro per l'edificazione di n.10 alloggi di E.R.P.

Nel corso del 2016, la massiccia attività dell'Agenzia riguardante le nuove costruzioni, ha visto la risoluzione del reciproco gravame risarcitorio riguardo al cantiere per la realizzazione di n.100 alloggi per studenti universitari in Bari-Mungivacca. Sul piano più squisitamente tecnico è stata acquisita relazione tecnica contenente una possibile alternativa rivisitazione della destinazione assegnata agli alloggi in fase progettuale, nell'osservanza degli indirizzi politici per la casa indicati a livello regionale.

Per concludere, va riportato che è in via di definizione la convenzione da stipulare con il Comune di Bari per l'assegnazione delle aree ricadenti nel comparto 2 della maglia di espansione 22 ubicata in località S. Anna dello stesso Comune, aree che saranno utilizzate per la costruzione di altri alloggi di E.R.P. Per questo intervento, l'A.R.C.A. Puglia Centrale ha già provveduto a localizzare le occorrenti risorse finanziarie per il pagamento delle aree.

Interventi di Rigenerazione Urbana e Recupero Edilizio

In parallelo all'attività delle nuove costruzioni sopra illustrata, nello scenario della Edilizia Residenziale Pubblica che l'ambito territoriale di competenza riserva all'ARCA Puglia Centrale, altrettanto importanti e di rilievo sono le attenzioni che l'Ente rivolge alla manutenzione e valorizzazione del patrimonio esistente mediante l'utilizzo delle risorse finanziarie poste a disposizione da parte degli Enti sovraordinati e delle altre proprie dell'Ente (fondi di Bilancio).

Per l'Azienda resta primario il compito di fornire una risposta sociale.

L'ARCA P.C. guarda sempre con lungimiranza non solo all'incremento quantitativo delle unità immobiliari da destinare all'ERP ma anche al miglioramento qualitativo dei complessi immobiliari e della vita degli inquilini a cui tale patrimonio è destinato.

Con i Provvedimenti dell'Amministratore Unico nn. 63, 67 e 69 l'Agenzia ha deciso di partecipare, in qualità di soggetto pubblico cofinanziatore, al Bando, pubblicato ai sensi del DPCM 25 maggio 2016, per la presentazione di progetti per la riqualficazione urbana e la sicurezza delle periferie, caratterizzati da degrado e carenza di servizi, mettendo a disposizione aree e/o immobili di cui è proprietaria nel territorio comunale rispettivamente di Barletta, Bari e Città Metropolitana di Bari.

A riguardo, l'ARCA Puglia Centrale ha conseguito una importante affermazione a livello nazionale con la Città Metropolitana di Bari (ex Provincia di Bari) in quanto il Piano di Rigenerazione si è classificato al primo posto in Italia ottenendo un finanziamento complessivo di 40 milioni di euro (misura massima prevista) per interventi di riqualficazione da eseguire nei trentasei Comuni della citata Città Metropolitana. Analogo risultato di estremo rilievo è stato conseguito con il Piano di Rigenerazione dei Comuni rientranti nella Provincia della BAT, redatto con il supporto dell'ARCA Puglia Centrale, che ha ottenuto un finanziamento di ulteriori 18 milioni di euro.

Nel corso del 2016 è stata portata a completamento la procedura di gara per l'appalto dei lavori di recupero edilizio dei fabbricati di via M. P. e di via Q. ubicati nel rione Madonnella nel centro di Bari, l'intervento di che trattasi completa e integra la riqualificazione di un importante e storico complesso edilizio del capoluogo di Regione progettato nei primi anni del '900 e che rappresenta il primo importante dell'area costituito Istituto Case Popolari.

Di assoluto rilievo e nel pieno rispetto dei tempi tecnici imposti dalla stessa Regione Puglia, è stata svolta la progettazione e l'espletamento della gara d'appalto relativa a un significativo intervento che ha previsto l'utilizzo delle risorse regionali destinate all'efficientamento energetico degli edifici di E.R.P. Con Decreto n. 40 del 24/06/2016 è stato approvato il Programma Esecutivo dei lavori relativo all'intervento di efficientamento energetico di n.3 edifici di ERP siti nel comune di Bari S. Paolo alla via Candura nn. 23, 25 e 27 per complessivi n. 90 alloggi per un finanziamento di euro 1.841.022,94.= (giusta Legge n.296/2006 ó Decreto Attuativo Ministero Economia e Finanze del 26/01/2012) e che prevede lavori per l'importo a base d'asta di euro 1.380.000,00.=.

Anche per l'esercizio 2016 si è proceduto all'attività di ricognizione dello stato manutentivo degli immobili facenti parte del patrimonio dell'Agenzia che ha consentito di avere disponibile il quadro conoscitivo di base per la localizzazione delle risorse finanziarie che, derivanti dalla vendita degli alloggi effettuata secondo le modalità previste dalla Legge n.560/93, sono stati destinate agli interventi di manutenzione straordinaria in Bari, Provincia e BAT.

In analogia a quanto sopra illustrato, l'attività di definizione e chiusura di ben n.135 Quadri Tecnici Economici di interventi finanziati con la Legge n. 560/93 già avviati in precedenza, ha consentito la quantificazione delle effettive spese occorse e, di conseguenza, le economie di finanziamento.

Per l'utilizzo di dette economie si è provveduto alla localizzazione e progettazione di altri e nuovi interventi manutentivi. Infatti, con Decreto n. 91/2016 modificato ed integrato da Decreto n. 63/2017, sono stati regolarmente investiti e localizzati tutti i proventi rivenienti dalle vendite degli alloggi ex lege 560/93 con numerosi interventi in Bari, Provincia e BAT che di seguito si riportano:

Comune	Ubicazione	Descrizione Opere	Costo intervento
ALTAMURA	Via Cicerone, 2-4-6 e Via Carpentino, 65	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 382.584,67
RUVO DI PUGLIA	Via Caprera, 36/A-B	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 160.000,00
NOICATTARO	Via Gaspare, 1/3	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 160.000,00
MONOPOLI	Via S.Marco, 2-4-6-8-10-12	Facciate, adeguamento ringhiere	€ 200.000,00
MONOPOLI	Via Piccinato, 1-3-5-7-9-11-13-15-17	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 810.000,00
GIOIA DEL COLLE	Via Noci, 127 pall. A-B-C-D	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 270.000,00
BARI-S.PAOLO	Via Miglionico, 10-12-14-16	<u>FINANZIAMENTO INTEGRATIVO</u>	€ 190.000,00
TOTALE			€ 2.172.584,67

Nel 2016 si è completato l'iter procedurale (redazione e trasmissione al competente Assessorato regionale delle relazione economiche finali per ogni intervento) concernente l'utilizzo delle economie rivenienti dai cantieri di recupero finanziati con la Legge Regionale n. 20/2005.

Tutte le economie rivenienti dalla suddetta Legge Regionale n. 20/2005, in virtù del Delibera del Commissario Straordinario n. 119 del 21 dicembre 2015, sono state oggetto di specifica rilocalizzazione per interventi di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria per €4.437.772,63.=.

Con Decreto n.25 dell'11/05/2016 è stata sottoscritta apposita Convenzione per il Recupero e la razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di ERP nel Comune di Bisceglie.

Interventi di Monitoraggio e Manutenzione del Patrimonio

Attraverso opportune indicazioni fornite al competente Dirigente, le attività di verifica e di controllo del servizio globale service che si occupa del monitoraggio del patrimonio e di manutenzione ordinaria sono state ulteriormente potenziate e perfezionate con l'apporto di altro personale interno.

Attualmente il global service consente, in tempo reale, di fornire risposta agli assegnatari per i piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

PRATICHE GESTITE NELL'ULTIMO TRIENNIO			
	2014	2015	2016
CONTATTI UTENZE	3666	2871	2917
SOPRALLUOGHI EFFETTUATI	3660 (99,84%)	2871 (100%)	2917 (100%)
SOPRALLUOGHI DA EVADERE	6 (0,16%)	0	0
PRATICHE NON OGGETTO DEL CONTRATTO	1182	740	800
PRATICHE GESTITE DALL'AGENZIA EXTRA CONTRATTO	966	818	900
LAVORI EFFETTUATI A CANONE	486	348	375
LAVORI EFFETTUATI A MISURA	298	319	274
INTERVENTI PER MIGLIORIE	98	96	107
FASCICOLI PER FABBRICATO	39	40	41

DETTAGLIO PRATICHE OGGETTO DI INTERVENTO A CANONE (ALLOGGI)									
	2014			2015			2016		
	CANONE	TOTALI	CANONE/TOT.	CANONE	TOTALI	CANONE/TOT.	CANONE	TOTALI	CANONE/TOT.
Bagno	297	535	55,51%	196	421	46,56%	236	521	45,30%
Cucina	45	90	50,00%	32	72	44,44%	29	79	36,71%
Opere murarie	63	247	25,51%	39	181	21,55%	51	191	26,70%
Impianti	81	183	44,26%	81	153	52,94%	59	123	47,97%
TOTALE	486	1055	46,07%	348	827	42,08%	375	914	41,03%

DETTAGLIO PRATICHE GESTITE DALL'AGENZIA			
	2014	2015	2016
Parti esclusive (alloggi)	966	818	900
Lastrici	252	144	142
Facciate	488	287	331
Infissi	98	43	60
Impianti condominiali	236	175	178
Sistemazioni esterne	108	91	89
TOTALE	2148	1558	1700

CONCLUSIONI E PROSPETTIVE

In conclusione, dopo l'analisi effettuata, è certamente possibile affermare che nell'esercizio 2016 la gestione dell'ARCA di Bari si è caratterizzata per le numerose attività ed azioni condotte nel rispetto della programmazione aziendale e coerenti con le indicazioni de "l'azionista regionale", sia per quanto riguarda l'incremento ed il mantenimento del patrimonio immobiliare, sia in riferimento all'equilibrio economico ed alla situazione finanziaria.

L'ARCA di Bari ha consolidato la propria presenza come soggetto di riferimento ed operatore qualificato nel settore della casa pubblica, sia a livello locale (in particolare come partner per la gestione ed i servizi tecnici verso gli Enti Territoriali del proprio ambito di riferimento) che a livello nazionale nell'ambito della associazione di categoria Federcasa (con la presenza nel Direttivo e parte attiva in numerosi gruppi di lavoro istituzionali).

Come emerge dalla Relazione, l'ARCA di Bari continua ad essere presente sul Territorio nelle azioni per risolvere l'emergenza abitativa, nelle proposte sulle rigenerazioni urbane, nelle attività di manutenzione.

Particolare attenzione è stata dedicata all'esame del rischio inteso in senso ampio, mettendo in campo ove possibile le contromisure necessarie al suo contenimento e anche per l'annualità 2016 deve essere sottolineato l'impegno volto alla tutela dell'ambiente e la ricerca di un costante aumento della qualità nei prodotti e nei processi.

L'avvio di un primo processo riorganizzativo, ha posto in evidenza la necessità di fornire maggiori servizi e prodotti con migliore qualità: una Agenzia più moderna orientata all'attività (distinguendo e nel contempo integrando le strutture per la gestione del patrimonio da quelle della progettazione a quelle delle direzione lavori) in una prospettiva di maggiore flessibilità, disintermediazione, ma anche di rigoroso rispetto delle regole e con una chiara struttura di responsabilità.

Per il futuro, l'Agenzia proseguirà nelle attività di competenza per il conseguimento degli scopi istituzionali, prestando particolare attenzione agli equilibri finanziari della gestione, e all'assetamento di linee di azione che consentano di incrementare l'offerta di alloggi, per far fronte ad una domanda che rimane sostenuta per il perdurare della crisi economica e occupazionale.

Al termine di questa nota ritengo infine doveroso ringraziare Dirigenti, Dipendenti e Sindaci, che hanno consentito, con l'alto livello della loro professionalità e collaborazione, di chiudere questo Rendiconto, come del resto tutti gli altri precedenti, con risultanze positive per l'Agenzia.

Auspico che questo spirito di collaborazione continui anche in futuro.

Bari, 04.10.2017

L'Amministratore Unico

f.to Dott. Giuseppe Zichella

originale agli atti d'ufficio