

RELAZIONE ANNUALE DELL'ARCA PUGLIA CENTRALE

(Art. 43 L.R. 10/2014)

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 della Regione Puglia, 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 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, nel recupero di eventuali morosità e nel sostegno della vita condominiale.

Per questi motivi devono essere mantenuti costanti rapporti con gli operatori Comunali in base alle diverse competenze assegnate ai vari uffici e/o assessorati per gli aspetti tecnici/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.

Il cittadino/assegnatario è punto di riferimento e destinatario principale cui l'ARCA Puglia Centrale deve rispondere per le esigenze espresse a riguardo del bene "casa".

A tal fine l'azione amministrativa e gestionale dell'Agenzia è improntata alla cultura del servizio di qualità e tende alla soddisfazione dei bisogni espressi ed impliciti dei destinatari.

Nell'esercizio di tale attività ARCA Puglia Centrale tutela il diritto di accesso all'informazione dei cittadini al sistema aziendale secondo criteri di trasparenza, equità e fruibilità.

Appare opportuno rappresentare infine, 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 alla persistente recessione economica che interessa in misura maggiore questa parte del Paese e le fasce economiche in cui sono individuabili i conduttori di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Ne consegue che se anche ci fossero segnali positivi di ripresa economica nel Paese, sul sistema ERP

questi verrebbero percepiti con 2-3 anni di ritardo, mentre il patrimonio pubblico richiede risorse costanti per essere mantenuto efficiente e per essere maggiormente riqualificato 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 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.

Con riguardo particolare, poi, al fenomeno della morosità sia per canoni che per spese condominiali, continua l'impegno di ARCA Puglia Centrale nell'attività di recupero attraverso le procedure già standardizzate: invio dei solleciti, sottoscrizione piani di rateizzo, monitoraggio costante del rispetto dei termini di pagamento, attivazione delle azioni per il recupero dell'alloggio tramite procedimenti di sfratto per morosità o tramite proposta di emanazione di provvedimenti di decadenza da parte dei Comuni.

ANAGRAFE DELL'UTENZA

L'Utenza dell'ARCA PUGLIA CENTRALE è così composta e suddivisa per fasce di reddito, per tipologia di reddito posseduto e per composizione del nucleo familiare:

Assegnatari di alloggi ERP suddivisi per Fascia di Reddito

Fascia di Reddito	Tipologia Fascia	Numero Utenti
1	Fascia N° 1: 15% R.C.	3857
2	Fascia N° 2: 33% R.C.	5979
3	Fascia N° 3: 55% R.C.	2968
4	Fascia N° 4: 75% R.C.	2384
5	Fascia N° 5: 90% R.C.	1636
6	Fascia N° 6: 100% R.C.	2701
7	Fascia N° 7: Equo Canone (*)	0
8	Fascia N° 8: Canone Concordato	21
9	Fascia N° 9: Abusivi	567

20113

(*) Da assoggettare a canone concordato

Assegnatari di alloggi ERP suddivisi per Tipologia e Fascia di Reddito

Fascia di Reddito	Tipo Reddito	Numero Soggetti
1	Lavoro Dipendente	0
1	Lavoro Autonomo	0
1	Pensione	3857
1	Fabbricati	0
1	altro	0
1	Terreni	0
2	Lavoro Dipendente	2530
2	Lavoro Autonomo	133
2	Pensione	1418
2	Fabbricati	265
2	altro	427
2	Terreni	0
3	Lavoro Dipendente	1106
3	Lavoro Autonomo	55
3	Pensione	2149
3	Fabbricati	165
3	altro	219
3	Terreni	0

4	Lavoro Dipendente	1138
4	Lavoro Autonomo	51
4	Pensione	1583
4	Fabbricati	137
4	altro	154
4	Terreni	0
5	Lavoro Dipendente	972
5	Lavoro Autonomo	83
5	Pensione	1071
5	Fabbricati	117
5	altro	125
5	Terreni	0
6	Lavoro Dipendente	1663
6	Lavoro Autonomo	168
6	Pensione	1467
6	Fabbricati	133
6	altro	148
6	Terreni	0
7	Lavoro Dipendente	0
7	Lavoro Autonomo	0
7	Pensione	0
7	Fabbricati	0
7	altro	0
7	Terreni	0
8	Lavoro Dipendente	12
8	Lavoro Autonomo	4
8	Pensione	12
8	Fabbricati	1
8	altro	4
8	Terreni	0
9	Lavoro Dipendente	133
9	Lavoro Autonomo	10
9	Pensione	97
9	Fabbricati	8
9	altro	7
9	Terreni	0

Composizione Nuclei Familiari

Numero Componenti	Numero Utenti
1	3432
2	6538
3	4440
4	3060
5	1729
6	595
7	202
8	67
9	25
10	17
11	3
12	2
14	2
15	1

20113

ANAGRAFE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

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	LC
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 GROTTA	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		

Vetustà del patrimonio ARCA Puglia Centrale

anno di costruzione	n.ro alloggi costruiti nell'anno
1900	3
1924	317
1929	19
1930	17
1931	18
1932	34
1934	167
1937	1
1938	3
1939	23
1940	40
1941	99
1942	33
1945	4
1947	98
1948	171
1949	43
1950	80
1951	18
1952	109
1953	54
1954	82
1955	118
1956	105
1957	233
1958	85
1959	86
1960	425
1961	490
1962	809
1963	263
1964	149
1965	91
1966	147
1967	313
1968	65
1969	752
1970	271
1971	645
1972	132
1973	245
1974	233
1975	169
1976	1.105

1977	563
1978	949
1979	882
1980	1.777
1981	1.031
1982	559
1983	743
1984	280
1985	755
1986	802
1987	304
1988	398
1989	314
1990	533
1991	212
1992	60
1993	185
1994	36
1995	28
1996	188
1997	206
1998	419
1999	97
2000	113
2001	22
2002	82
2003	175
2004	48
2005	105
2007	133
2008	141
2010	100
2013	157
2015	24
20.785	

Si evidenzia, ancora, che l'Agenzia gestisce, altresì, l'intero patrimonio di edilizia sovvenzionata dei Comuni di Bari, Bisceglie, Santeramo, Acquaviva 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

STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI

Interventi di nuova costruzione

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

Il contributo dell'Agenzia alla risoluzione di tale problematica è costituito da una rilevante e concreta attività nel campo delle nuove costruzioni dell'Edilizia Residenziale Pubblica del tipo sovvenzionato ovvero con l'utilizzo delle risorse finanziarie volta per volta messe a disposizione dell'Ente da parte del competente Assessorato regionale e/o da altri Enti e Ministeri.

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. Buoizzi. Gli alloggi sono attualmente in fase di consegna e saranno destinati alle famiglie residenti nel capoluogo pugliese e colpite da provvedimento di sfratto.

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 stata 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.

E' 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.

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 riqualificazione 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 riqualificazione 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 "M", "P" e "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'appena 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 in Bari S. Paolo alla Via Candura, che ha previsto l'utilizzo delle risorse regionali destinate all'efficientamento energetico degli edifici di E.R.P.

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, 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, 7-9-11-13-15-17	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 570.000,00
CONVERSANO	Via Isernia, 4/F-G	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 160.000,00
CORATO	Via Mattei, 2-4-6	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 270.000,00
GIOIA DEL COLLE	Via Noci, 127 pall. A-B-C-D	Facciate, lastrico solare, ed altri parti comuni	€ 270.000,00
TOTALE			€ 2.172.584,67

Nel 2016 si è proceduto al completamento dell'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 20/2005, in virtù del Decreto n.39, sono state oggetto di specifica rilocalizzazione regionale per i seguenti interventi di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria:

N.	COMUNE	Ubicazione	Costo intervento
1	BARI	via Taranto, 1-3-5-7	280.000,00

2	BARI	via Livatino, 17-19-21-18-20-22	470.000,00
3	BARI	via Veneto, 10-12	140.000,00
4	BARI	via Monti, 17-19-21-23	280.000,00
5	BARI	via Metaponto, 3	70.000,00
6	BARI	via Beethoven, 1-3-5-7	280.000,00
7	BARI	via delle Regioni, 22-24-26-28	280.000,00
8	BARI	via delle Regioni, 30-32-34	210.000,00
9	BITONTO	via Planelli, 9/F - 9/E	140.000,00
10	CASAMASSIMA	via Adelfia, 26/a-26/b-26/c-26/d	280.000,00
11	GRAVINA IN PUGLIA	via Santi Apostoli 1-2-3-4-5-6-7-8	500.000,00
12	GRUMO APPULA	via Caduti e Dispersi in Guerra, 10-12-14	200.000,00
13	NOICATTARO	via della Costituzione, 36/a-36/b-36/c-36/d	280.000,00
14	POLIGNANO	via G. Di Vittorio, 24-26-28-30-32	350.000,00
15	POGGIORSINI	via Don Ettore Montemurro, 1-3	127.772,63
16	RUVO DI PUGLIA	via c. Colombo, 18/20 - 22/24 -26/28	350.000,00
17	SANTERAMO	via Ranieri, 6-8-10	200.000,00
		TOTALE	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.

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 – 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.=.

Interventi di Monitoraggio e Manutenzione del Patrimonio

Attraverso opportune indicazioni fornite al competente Dirigente, le attività di verifica e di controllo del servizio "global 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

Con Decreto n.94/2016 è stata sottoscritta apposita Convenzione tra l'Arca Puglia Centrale e l'Azienda Municipale del Gas SpA Bari per l'attuazione del progetto di telettura/telegestione dei gruppi di misura del gas da parte della Azienda Municipale del Gas S.p.A. Bari.

L'attività consiste nella riconfigurazione, con oneri a carico della stessa Società, della rete di distribuzione del gas e relative derivazioni di utenza a servizio del fabbricato di nuova costruzione in Bari-San Girolamo, degli allacci a servizio delle n.12 palazzine in costruzione in Bari – Località Sant'Anna e delle derivazioni di utenza per l'adduzione del gas a servizio della palazzina in Bari – San Paolo al Viale Lazio n.12.

Con la sottoscrizione della suddetta Convenzione l'Azienda Municipale del Gas SpA Bari offre, inoltre, il necessario supporto tecnico alla realizzazione degli impianti gas che saranno concordati di volta in volta tra le due Amministrazioni.

Notevole impulso è stato dato nel corso della gestione 2016 all'istituto della "Automanutenzione", una procedura di assoluto rilievo nazionale che consente agli utenti di intervenire direttamente sui piccoli interventi di manutenzione. Gli assegnatari sono stati portati a regolarizzare eventuali posizioni debitorie, requisito fondamentale per poter usufruire del rimborso previsto dall'"Automanutenzione".

Tuttavia l'effetto "crisi economica", che investe con particolare pregnanza in termini di disponibilità liquide gli assegnatari di alloggi ARCA, non ha consentito un accesso massiccio a tale innovativo e pregevole strumento di gestione.

ATTIVITA' SVOLTA IN ATTUAZIONE DELLA L.R. N.10/2014

Si riepilogano di seguito in maniera analitica e descrittiva le attività principali svolte nel corso dell'esercizio 2016, ai sensi della L.R. n°10/2014, ed i risultati conseguiti a livello gestionale.

Attività espletata	N° pratiche
Anticipazioni effettuate in favore delle amministrazioni condominiali ex art.35 L.R. N.10/2014	990
Istanze di Subentro nella domanda di assegnazione (vulture/sanatorie) ex art.13 comma 1 e art.20 L.R. N.10/2014	648
Ampliamenti nucleo familiare ex art.13 c.1 e 2 L.R. N.10/2014	687
Numero Diffide per superamento del Reddito ex art.18 L.R. N.10/2014	201
Proposte di decadenza per occupazione abusiva ex art.17 L.R. N.10/2014	191
Decreti di Rilascio Alloggio emessi ex art.19 e art.20 L.R. N.10/2014	233
Alloggi liberati a seguito di procedura esecutiva	6

Recupero Morosità Progressiva

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 Utenza e Monitoraggio Flussi Finanziari" che sostanzia 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 a livello ordinario, con l'aggiornamento costante ed in tempo reale per 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 SEPA Direct Debit (SDD). Si tratta di uno strumento fondato sull'accordo tra debitore (inquilino) e creditore (ARCA Puglia Centrale), 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.

I vantaggi di aderire a questo sistema di pagamento sono notevoli e consistono essenzialmente in:

- evitare di doversi recare mensilmente presso un Ufficio Postale;
- addebito automatico con data e valuta pari alla data di scadenza dell'importo dovuto, (normalmente il giorno 21 del mese);
- assenza di qualsiasi commissione o costo per l'espletamento del servizio da parte del sistema bancario.

L'addebito diretto in conto corrente, si ripete completamente gratuito per il cittadino/assegnatario, viene attivato di iniziativa dell'Azienda creditrice che, dopo aver ricevuto autorizzazione scritta da parte del cliente debitore, avvia la procedura interbancaria di riscossione delle somme addebitandole direttamente sul conto corrente comunicatogli dall'utente.

Pertanto, tutti gli assegnatari titolari di un c/c bancario o postale possono aderire al sistema di pagamento Addebito Diretto SEPA (SDD) per il pagamento dei canoni di locazione e/o quote di ammortamento per alloggi riscattati in forma rateale, senza alcun costo aggiuntivo ed anzi risparmiando il diritto postale dovuto nel caso di pagamento del canone e/o quote di ammortamento per alloggi riscattati effettuati con accesso fisico presso qualsiasi sportello di Poste Italiane SPA.

Nel corso del 2016 sono stati attivati 80 rapporti di pagamento SDD su oltre 100 richieste. Il trend dovrà essere necessariamente incrementato nel 2017, anche a seguito di una campagna informativa che sarà avviata per illustrare i nuovi metodi di pagamento.

L'Agenzia infatti, al fine di ampliare le modalità di pagamento dei canoni mensili, ha in corso di sottoscrizione 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 due nuove metodologie di pagamento consentirà 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.

Azioni tese al Ripristino della Legalità

Al fine di porre in essere una efficace politica di contrasto alla criminalità organizzata connessa ad una responsabile attività di prevenzione territoriale volta a garantire i principi della libertà di impresa e di concorrenza leale, l'Agenzia ha avviato procedure amministrative finalizzate alla massima trasparenza ed improntate alla massima legalità.

In tale ottica, con Decreto n.26, l'Agenzia ha aderito con altri Enti ed Istituzioni della città di Bari (ANCE, CONFINDUSTRIA, CGIL, CISL, UIL, INPS, Legambiente, Camera di Commercio, INAIL, LegaCoop etc.), al "Protocollo di legalità per la promozione di una cultura della legalità in chiave di contrasto alla criminalità organizzata" con la consapevolezza che trasparenza, buona legislazione ed una pubblica amministrazione efficiente siano le componenti imprescindibili di un sistema istituzionale in grado di favorire innovazione e "sana" imprenditorialità.

Il rispetto della legalità svolge un ruolo fondamentale: la criminalità, la corruzione, l'evasione fiscale non solo indeboliscono la coesione sociale ma producono anche effetti deleteri sull'allocazione delle risorse finanziarie ed umane nonché sull'efficacia delle riforme in atto.

Si è constatato che il perdurare della congiuntura economica ha favorito lo sviluppo di comportamenti scorretti e di fenomeni illeciti quali la corruzione, nonché la diffusione ed il radicamento della criminalità sociale.

Le Parti sottoscrittrici pertanto, ritengono che i protocolli di legalità siano frutto di un percorso comune condiviso di concertazione tra le istituzioni e le parti sociali al fine di potenziare presidi di governance di cultura della legalità.

E' utile ricordare che i sottoscrittori del Protocollo di che trattasi, hanno sempre cercato di contrastare le infiltrazioni della criminalità organizzata tramite una molteplicità di iniziative mirate

alla massima trasparenza dell'azione amministrativa e volte al recupero della fiducia dei cittadini nelle istituzioni dello stato. Si è constatato che là dove sono stati sottoscritti protocolli di legalità è aumentata la capacità di implementare gli strumenti di verifica e controllo prima, durante e dopo, la realizzazione di opere pubbliche, o durante lo svolgimento di forniture e servizi, ai fini di una puntuale prevenzione antimafia. Pertanto, nei bandi di gara tipo e nei capitolati è stato inserito quanto riportato nelle direttive ANAC in funzione della prevenzione antimafia, così da assicurare anche una efficace attività di controllo sugli appalti pubblici, subappalti, e contratti aventi ad oggetto lavori, servizi e forniture.

A tal fine sono state inoltre, incentivate ulteriori misure per il ripristino della legalità in merito alle occupazioni degli alloggi ed agli illeciti edilizi. Le segnalazioni vengono gestite direttamente dalla segreteria della Direzione Generale consentendo l'immediatezza, la segretezza e la cooperazione con le altre istituzioni di controllo del territorio. Tale attività nell'esercizio di riferimento ha consentito il recupero di 20 unità immobiliari in Bari attraverso blitz organizzati con l'ausilio della Polizia Giudiziaria nonché, mediante le procedure ordinarie, il recupero e la blindatura di 60 alloggi in Provincia, tutti riassegnati tempestivamente dai rispettivi Comuni ai legittimi assegnatari.

Attuazione Piano di Vendita

Nell'anno 2016 sono state vendute 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 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

COMUNE	RISCATTI PROFUGHI
BARI	4
	4

COMUNE	TOT RISCATTI 2016
560	99
PROFUGHI	4
	103

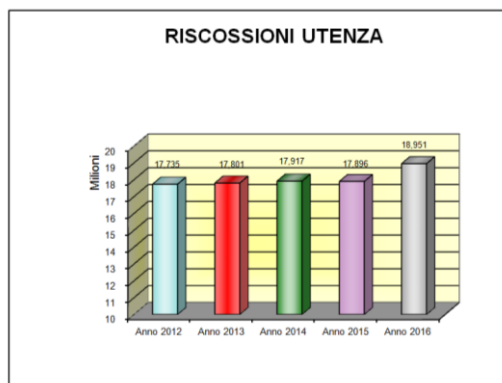
TORITTO	1
TRANI	3
	99

Di seguito si riportano gli importi rivenienti dalle suddette alienazioni:

Prezzo di cessione in contanti / rateali con acconto 30%:	€	2.846.395,05;
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:	€	72.243,08;
Introiti per estinzione diritto di prelazione ex lege 513/77		193.512,99;

Al termine dell'esercizio 2016 la gestione del predetto patrimonio ha prodotto entrate complessive per canoni pari a euro 18.951.328,27.= con un incremento di oltre 1 mln di euro rispetto all'esercizio precedente, come si evince dal seguente prospetto analitico degli ultimi 5 anni:

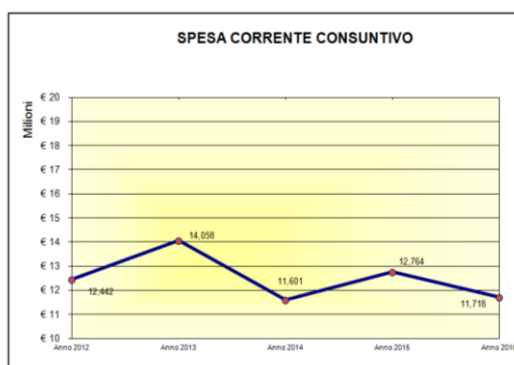
Riscossioni utenza	
Anno	Importo
Anno 2012	€ 17.735.084,84
Anno 2013	€ 17.800.946,65
Anno 2014	€ 17.917.004,69
Anno 2015	€ 17.895.774,74
Anno 2016	€ 18.951.328,27



A fronte del citato incremento delle riscossioni, è stato raggiunto contestualmente il risultato di un sostanziale contenimento della spesa corrente di circa 1 milione di euro da 12.764.057,56.= al 31 dicembre 2015 a euro 11.781.437,68.= al 31 dicembre 2016:

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	€ 11.718.437,68

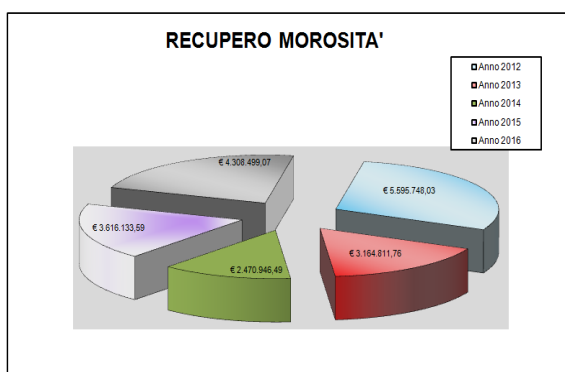
Al netto di imposte/tasse e contenziosi



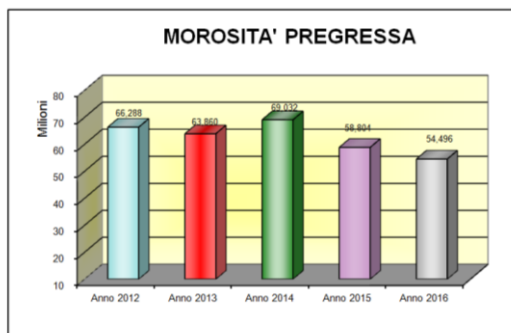
Morosità

Il recupero della morosità ha sostanziato, nell'esercizio di riferimento, incassi pari ad euro 4.308.499,07.= con un incremento, rispetto all'esercizio precedente, di circa 700 mila euro, come da prospetto che di seguito si riporta e, conseguentemente, la morosità complessiva pregressa è scesa di circa 4 milioni e 400 mila euro rispetto al dato dell'anno precedente:

Recupero morosità	
Anno	Importo
Anno 2012	€ 5.595.748,03
Anno 2013	€ 3.164.811,76
Anno 2014	€ 2.470.946,49
Anno 2015	€ 3.616.133,59
Anno 2016	€ 4.308.499,07
Totale	€ 16.685.192,45



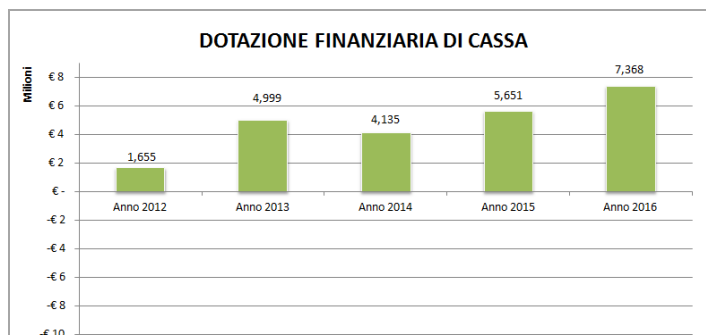
Morosità pregressa	
Anno	Importo
Anno 2012	€ 66.288.302,99
Anno 2013	€ 63.859.519,14
Anno 2014	€ 69.032.289,96
Anno 2015	€ 58.804.379,38
Anno 2016	€ 54.495.880,31



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



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

CONCLUSIONI

La presente Relazione intende fornire un quadro complessivo delle attività gestionali realizzate e dei risultati conseguiti dall’Agenzia nell’esercizio 2016 in attuazione della Legge Regionale n.10/2014.

La presente Relazione ha l'obiettivo di esporre con estrema trasparenza l’azione aziendale nel suo insieme, cercando di rimarcare l’impatto delle scelte programmatiche sulla gestione stessa e la capacità del controllo direzionale di reagire tempestivamente agli accadimenti non previsti.

La presente relazione, infine è da considerare il frutto dell’ottimo lavoro di team svolto dalle strutture aziendali preposte che si sono avvalse, nella fase di costruzione e definizione degli elementi fondamentali, del contributo partecipato di tutti gli Uffici dell’ARCA di Bari.