



arca

Puglia Centrale

Agenzia Regionale
per la Casa e l'Abitare



**RELAZIONE ANNUALE
DELL'ARCA PUGLIA CENTRALE**

(Art.43 L.R.10/2014 e art. 9 L.R.22/2014)

ANNO 2017

1. INTRODUZIONE

L'ARCA Puglia Centrale è un soggetto pubblico impegnato nella gestione di patrimoni immobiliari di ERP per le province di Bari e BAT e nell'attuazione di una politica regionale per la casa che tanto a livello costruttivo che manutentivo si deve tradurre in interventi edilizi di qualità che collocano al centro della *mission* aziendale l'uomo e la conservazione delle peculiarità del contesto in cui è insediato.

Presentare i risultati ottenuti da una comunità alla fine di un esercizio costituisce un momento di fondamentale importanza dal punto di vista istituzionale, sia per la "solennità" che questo ha nei confronti di tutti coloro che si sono direttamente o indirettamente interessati alla vita della nostra Agenzia sia per l'estrema utilità che deve avere questo momento nel mettere in stretta "comunicazione" il suo recente passato con il suo futuro, onde influenzare il suo sviluppo nel medio-lungo termine.

Nel presentarvi la Relazione Annuale dell'Esercizio 2017 voglio innanzitutto ringraziare tutte le componenti che costituiscono la comunità ARCA Bari per l'impegno costante e appassionato profuso per il raggiungimento dei risultati che sinteticamente presenterò in questa relazione. Voglio sottolineare il concetto di comunità appena utilizzato perché è ferma convinzione mia e di tutte le altre persone che, in modo diretto e indiretto, hanno l'onore e l'onere di governare questa Agenzia, che qualsiasi risultato possa essere raggiunto solo grazie alla proficua e convinta partecipazione di ogni singolo soggetto ai diversi livelli della struttura organizzativa dell'Ente.

L'Agenzia come noto si muove in un territorio caratterizzato da problematiche di ordine sociale ed economico, complesse e sempre crescenti, che nell'azione tesa a garantire la fruizione del bene "casa" ai cittadini meno abbienti consegnano rilevanti criticità per una gestione orientata alla massimizzazione degli obiettivi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa.

Gli eventi accaduti nello scorcio finale dell'esercizio 2017, che hanno colpito al cuore il vertice della struttura di gestione amministrativa dell'Agenzia, ripropongono con forza la necessità di trasparenza e terzietà dell'agire pubblico. Nel contesto ERP vi è l'obbligo di strutturare pubblici poteri costantemente protesi al servizio di uomini e donne consapevoli, che rivendicano la realizzazione di diritti costituzionalmente garantiti e nel contempo in grado di individuare, isolare e rimuovere dal di dentro ogni fonte di espressione distorta del potere e, anche solo potenzialmente, in grado di minare i valori e le idee che hanno contribuito alla realizzazione del sistema ERP in questo territorio.

La gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è quindi un'attività complessa che richiede una circolarizzazione delle conoscenze e del sapere come risultante di costanti e continuativi rapporti con i territori, le forze politiche e le forze sociali a cui far giungere la profonda considerazione dell'Amministrazione, per la meritoria opera che quotidianamente svolgono al servizio degli assegnatari di immobili ERP.

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 alloggi è, tuttavia, la grande sfida che l'Ente è chiamato a perseguire e che in questa sede si intende rappresentare rendendo il Conto dei risultati, delle attività e delle opere realizzate.

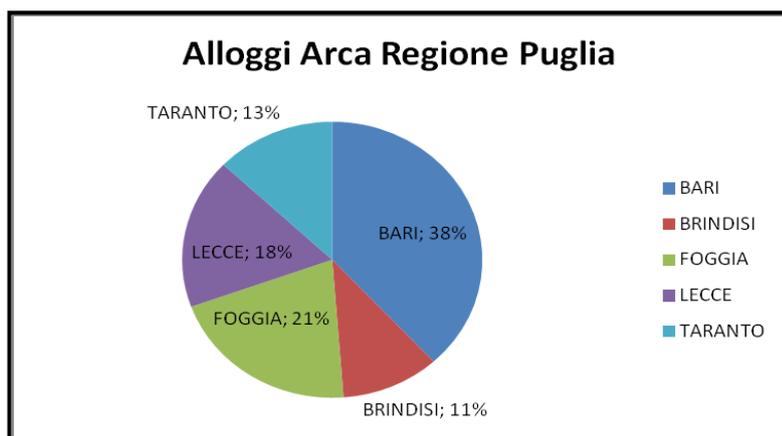
2. ANAGRAFE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

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 e in particolare:

CONSISTENZA	unità misura	BARI	BRINDISI	FOGGIA	LECCE	TARANTO	PUGLIA
		ALLOGGI in Proprietà	Num	20.749	5.789	11.287	9.624
ALLOGGI gestiti (proprietà altri enti)	Num	3.084	971	51	126	0	4.232
Totale Alloggi	Num	23.833	6.760	11.338	9.750	7.049	58.730

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

*fonte delibera regionale efficientamento energetico DGR 473/2016. I dati Arca Puglia Centrale sono aggiornati alla data del 31/12/2017.



In particolare, l'ARCA PUGLIA CENTRALE gestisce in proprietà un patrimonio complessivo di n.20.749 alloggi, così come evidenziato nel seguente quadro al 31 dicembre 2017:

TIPOLOGIA	TOT
Alloggi ERP	20.749
Locali Commerciali (LC)	461
Locali (LO)	2.319
	21.342

LOCALI ASSEGNATI	TOT
Locali Commerciali (LC)	231
Locali (LO)	163
	394

ALLOGGI GESTITI	TOT
COMUNE DI BARI	3.102
BISCEGLIE	282
MONOPOLI	24
	3.408

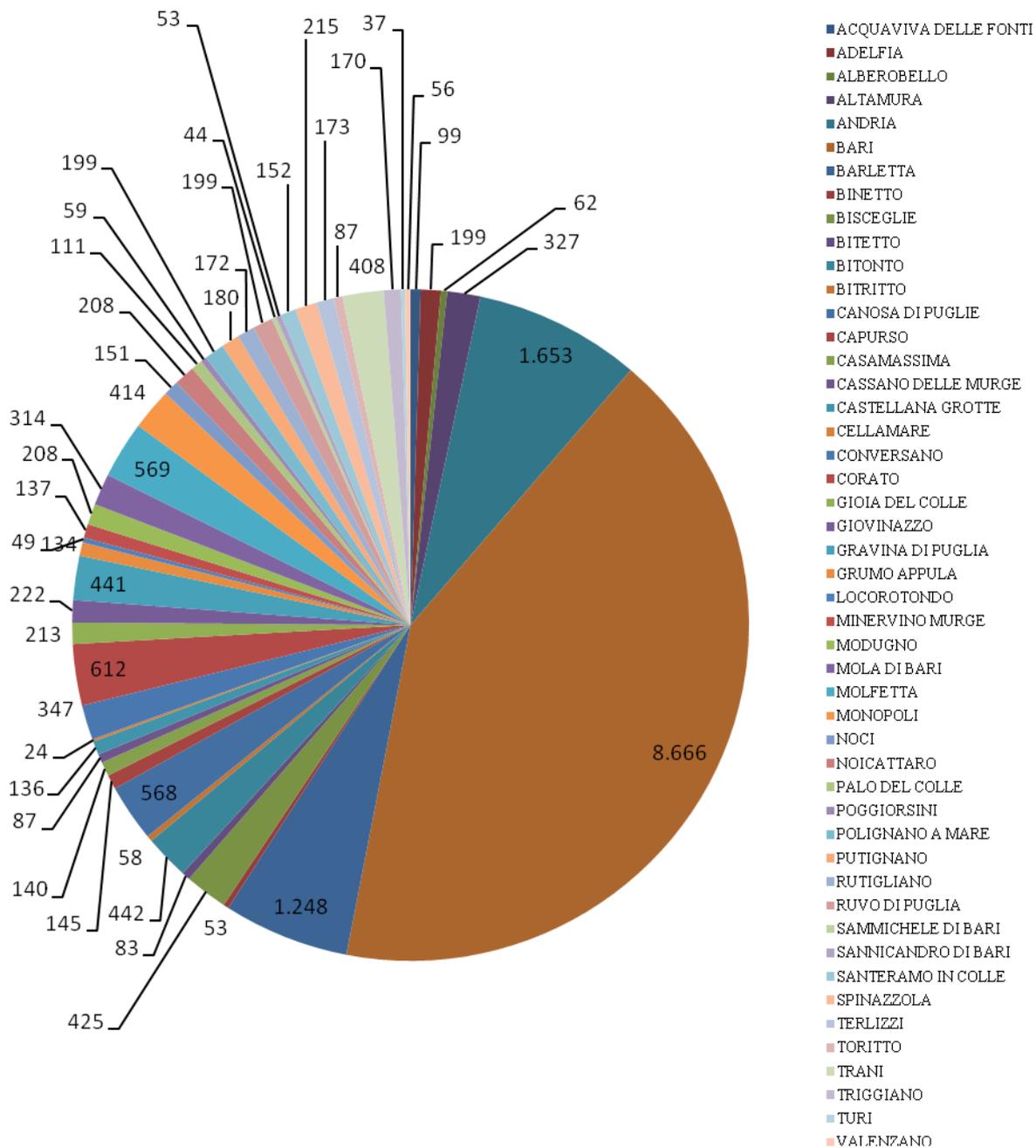
ALLOGGI 31/12/17	TOT
ACQUAVIVA DELLE FONTI	99
ADELFA	199
ALBEROBELLO	62
ALTAMURA	327
ANDRIA	1.653
BARI	8.666
BARLETTA	1.248
BINETTO	53
BISCEGLIE	425
BITETTO	83
BITONTO	442
BITRITTO	58
CANOSA DI PUGLIE	568
CAPURSO	145
CASAMASSIMA	140
CASSANO DELLE MURGE	87
CASTELLANA GROTTA	136
CELLAMARE	24
CONVERSANO	347
CORATO	612
GIOIA DEL COLLE	213
GIOVINAZZO	222
GRAVINA DI PUGLIA	441
GRUMO APPULA	134
LOCOROTONDO	49
MINERVINO MURGE	137
MODUGNO	208
MOLA DI BARI	314
MOLFETTA	569
MONOPOLI	414
NOCI	151
NOICATTARO	208
PALO DEL COLLE	111
POGGIORSINI	59
POLIGNANO A MARE	199
PUTIGNANO	180
RUTIGLIANO	172
RUVO DI PUGLIA	199
SAMMICHELE DI BARI	44
SANNICANDRO DI BARI	53
SANTERAMO IN COLLE	152
SPINAZZOLA	215
TERLIZZI	173
TORITTO	87
TRANI	408
TRIGGIANO	170
TURI	37
VALENZANO	56
	20.749

BARI	7.764
BARI - CARONARA	174
BARI - CEGLIE DEL CAMPO	322
BARI - LOSETO	315
BARI - PALESE	4
BARI - SANTO SPIRITO	29
BARI - TORRE A MARE	6
BARI SANTA FARA	52
	8.666

LC (LOCALI COMMERCIALI)	TOT
ACQUAVIVA DELLE FONTI	1
ADELFA	8
ANDRIA	30
BARI	196
BARLETTA	45
BISCEGLIE	3
BITETTO	3
BITONTO	4
CANOSA DI PUGLIE	16
CASSANO DELLE MURGE	3
CELLAMARE	4
CORATO	13
GIOIA DEL COLLE	11
GRAVINA DI PUGLIA	10
GRUMO APPULA	3
MINERVINO MURGE	3
MODUGNO	18
MOLA DI BARI	1
MOLFETTA	26
MONOPOLI	9
NOCI	2
POLIGNANO A MARE	6
PUTIGNANO	1
RUTIGLIANO	2
SAMMICHELE DI BARI	2
SANNICANDRO DI BARI	4
SANTERAMO IN COLLE	6
SPINAZZOLA	2
TORITTO	5
TRANI	20
TRIGGIANO	4
	461

LO (LOCALI NON PERTINENZIALI)	TOT
ACQUAVIVA DELLE FONTI	25
ADELFA	104
ALBEROBELLO	3
ALTAMURA	11
ANDRIA	38
BARI	1.185
BARLETTA	91
BINETTO	8
BISCEGLIE	9
BITETTO	2
BITONTO	85
BITRITTO	11
CANOSA DI PUGLIE	137
CASAMASSIMA	1
CASSANO DELLE MURGE	1
CASTELLANA GROTTA	3
CELLAMARE	3
CONVERSANO	3
CORATO	58
GIOIA DEL COLLE	25
GIOVINAZZO	12
GRAVINA DI PUGLIA	53
MINERVINO MURGE	1
MODUGNO	5
MOLA DI BARI	19
MOLFETTA	4
MONOPOLI	17
NOCI	9
NOICATTARO	61
PALO DEL COLLE	2
POGGIORSINI	12
POLIGNANO A MARE	23
PUTIGNANO	80
RUTIGLIANO	54
RUVO DI PUGLIA	55
SAMMICHELE DI BARI	4
SANTERAMO IN COLLE	9
SPINAZZOLA	11
TERLIZZI	20
TORITTO	5
TRANI	8
TRIGGIANO	46
TURI	5
VALENZANO	1
	2.319

ALLOGGI ARCA PUGLIA CENTRALE AL 31/12/17



L'Agenzia gestisce altresì, l'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica dei Comuni di Bari, Bisceglie, e Monopoli. Per i Comuni di Santeramo in Colle e Acquaviva delle Fonti, le convenzioni sono in corso di definizione.

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

3. ANAGRAFE DELL'UTENZA

Sono stati individuati in banca dati n. 18.631 censimenti validi alla data di elaborazione, di cui 183 sono riferiti a contratti non assoggettabili a L.R. 10/2014 e non hanno alcuna fascia reddituale assegnata.

1) Assegnazioni di alloggi E.R.P. per Fascia di Reddito

Fascia di Reddito	Tipologia Fascia	Numero Utenti
1	Fascia N° 1: 15% R.C.	3.776
2	Fascia N° 2: 33% R.C.	5.531
3	Fascia N° 3: 55% R.C.	2.873
4	Fascia N° 4: 75% R.C.	2.379
5	Fascia N° 5: 90% R.C.	1.758
6	Fascia N° 6: 100% R.C.	2.001
8	Fascia N° 8: Canone Concordato	30
9	Fascia N° 9: Abusivi	100

18.448

2) Per fascia di reddito, conteggio nuclei familiari per tipologia reddito (una famiglia può avere redditi di natura diversa)

Fascia di Reddito	Tipo Reddito	Numero Soggetti
1	Lavoro Dipendente	0
1	Lavoro Autonomo	0
1	Pensione	3.776
1	Fabbricati	0
1	Altro	0
1	Terreni	0
2	Lavoro Dipendente	2.433
2	Lavoro Autonomo	144
2	Pensione	1.460
2	Fabbricati	223
2	Altro	141
2	Terreni	396
3	Lavoro Dipendente	1.108
3	Lavoro Autonomo	60
3	Pensione	2.125
3	Fabbricati	142
3	Altro	38
3	Terreni	213
4	Lavoro Dipendente	1.153
4	Lavoro Autonomo	69
4	Pensione	1.617
4	Fabbricati	118

4	Altro	27
4	Terreni	189
5	Lavoro Dipendente	1.134
5	Lavoro Autonomo	82
5	Pensione	1.123
5	Fabbricati	96
5	Altro	20
5	Terreni	124
6	Lavoro Dipendente	1.545
6	Lavoro Autonomo	155
6	Pensione	1.398
6	Fabbricati	135
6	Altro	29
6	Terreni	142
8	Lavoro Dipendente	17
8	Lavoro Autonomo	15
8	Pensione	21
8	Fabbricati	2
8	Altro	2
8	Terreni	2
9	Lavoro Dipendente	27
9	Lavoro Autonomo	3
9	Pensione	42
9	Fabbricati	7
9	Altro	4
9	Terreni	3

3) Composizione Nuclei Familiari

Numero Componenti	Numero Utenti
1	3.071
2	6.411
3	4.173
4	2.810
5	1.461
6	488
7	147
8	45
9	15
10	7
11	1
12	2
14	0
>= 15	0

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

Nel corso del 2017 è proseguita l'attività relativa al recupero morosità, impegnando gli uffici preposti in una serie di attività, già avviate dal 2014, attività tutte preordinate al recupero dei canoni e servizi nei termini prescrizionali imposti dalla legge.

Il gettito complessivo dei canoni di locazione delle unità ad uso abitativo per l'esercizio 2017 è stato determinato ai sensi della L.R. n. 10/2014.

Alla fine esercizio l'ammontare dei canoni di locazione accertati è pari a € 19.623.909,82.= così suddiviso:

	2015	2016	2017
Alloggi con o senza contributo	€ 19.583.569,24	€19.768.711,63	€19.162.572,81
Locali ad uso diverso da abitazione	€ 499.289,26	€ 647.195,90	€ 461.337,01

Inoltre sono state addebitate all'inquilinato spese di rendicontazione, diritti amministrativi e interessi per dilazione debiti per € 353.107,27.= così suddiviso:

	2015	2016	2017
Spese di rendicontazione	€ 111.115,65	€ 128.106,28	€ 110.259,79
Interessi per dilazione debiti	€ 327.511,40	€ 286.881,49	€ 242.847,48

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.	Totale Riscossioni
2006	€ 16.147.645,67	€ 11.977.185,67	74,17	25,83	€ 4.347.170,15	€ 16.324.355,82
2007	€ 19.635.303,70	€ 14.318.086,07	72,92	27,08	€ 2.244.859,63	€ 16.562.945,70
2008	€ 19.575.224,80	€ 15.163.414,91	77,46	22,54	€ 1.283.329,55	€ 16.446.744,46
2009	€ 19.791.364,26	€ 13.260.274,91	67,00	33,00	€ 4.047.163,90	€ 17.307.438,81
2010	€ 19.873.891,37	€ 13.397.498,51	67,41	32,59	€ 2.932.743,43	€ 16.330.241,94
2011	€ 19.514.337,11	€ 12.547.515,99	64,30	35,70	€ 3.863.048,54	€ 16.410.564,53
2012	€ 20.180.739,08	€ 13.716.782,02	67,97	32,03	€ 2.611.216,86	€ 16.327.998,88
2013	€ 20.228.296,90	€ 13.716.802,65	67,81	32,19	€ 2.778.711,09	€ 16.495.513,74
2014	€ 20.687.168,70	€ 14.569.999,16	70,43	29,57	€ 2.141.594,73	€ 16.711.593,89
2015	€ 20.082.858,50	€ 13.312.945,43	66,29	33,71	€ 3.195.954,30	€ 16.508.899,73
2016	€ 20.415.907,53	€ 15.026.145,89	73,60	26,40	€ 2.923.680,92	€ 17.949.826,81
2017	€ 19.623.909,82	€ 13.540.406,48	69,00	31,00	€ 4.631.826,61	€ 18.172.233,09

Per l'anno 2017, si è registrato una riduzione degli accertamenti in conto competenza dovuta ad flessione della bollettazione nei primi mesi dell'anno per un'azione di allineamento dati necessitata dall'applicazione delle risultanze del censimento anagrafico reddituale riferito all'anno 2015.

Per le riscossioni se da un parte c'è stato un netto miglioramento delle riscossioni in conto residui, dall'altro si è registrata una riduzione di ca 4 punti percentuali della riscossione in conto competenza dovuta a fattori esterni all'Ente.

A seguire la tabella relativa alla complessità delle riscossioni dell'Agenzia (canoni, servizi, diritti amministrativi, deleghe sindacali, interessi su concordati, ecc) per il periodo 2012/2017 affluite sui conti correnti postali dell'Agenzia che mostra i risultati raggiunti nell'esercizio 2017 che rispetto all' anno 2016 presentano una riduzione nella sua complessità di € 483 mila. Il dato riportato è differente rispetto al totale delle riscossioni di cui alla tabella(1) in quanto nel prospetto di cui alla tabella (1) si fa riferimento alle sole riscossioni per canoni.

2012	2013	2014	2015	2016	2017	Diff. Con 2016
€ 1.589.000,00	€ 1.750.495,48	€ 1.599.081,18	€ 1.723.947,31	€ 1.608.828,56	€ 1.701.559,57	€ 92.731,01
€ 1.456.000,00	€ 1.385.310,82	€ 1.484.823,02	€ 1.368.921,45	€ 1.536.673,99	€ 1.567.445,24	€ 30.771,25
€ 1.777.000,00	€ 1.747.412,89	€ 1.603.837,42	€ 1.710.089,18	€ 1.788.773,76	€ 1.725.790,45	-€ 62.983,31
€ 1.415.000,00	€ 1.470.936,93	€ 1.641.325,65	€ 1.393.862,68	€ 1.565.390,33	€ 1.476.260,25	-€ 89.130,08
€ 1.662.000,00	€ 1.710.457,58	€ 1.724.009,90	€ 1.589.493,56	€ 1.887.493,23	€ 708.894,40	-€ 1.178.598,83
€ 1.429.000,00	€ 1.479.666,21	€ 1.458.550,54	€ 1.429.430,51	€ 1.655.556,13	€ 2.385.295,57	€ 729.739,44
€ 1.809.000,00	€ 1.714.769,13	€ 1.766.845,83	€ 1.665.332,35	€ 1.525.398,39	€ 1.890.025,40	€ 364.627,01
€ 1.448.000,00	€ 1.547.265,78	€ 1.495.553,84	€ 1.430.790,92	€ 1.750.030,28	€ 1.563.931,24	-€ 186.099,04
€ 1.600.000,00	€ 1.459.246,88	€ 1.566.264,14	€ 1.653.305,63	€ 1.756.994,63	€ 1.729.329,13	-€ 27.665,50
€ 1.432.000,00	€ 1.421.977,51	€ 1.435.050,13	€ 1.445.532,53	€ 1.516.155,40	€ 1.418.758,20	-€ 97.397,20
€ 1.633.000,00	€ 1.627.743,10	€ 1.528.161,77	€ 1.607.560,39	€ 1.438.428,54	€ 1.461.157,97	€ 22.729,43
€ 1.589.316,98	€ 1.512.645,50	€ 1.631.581,22	€ 1.636.414,43	€ 1.856.814,88	€ 1.774.711,82	-€ 82.103,06
€ 18.839.316,98	€ 18.827.927,81	€ 18.935.084,64	€ 18.654.680,94	€ 19.886.538,12	€ 19.403.159,24	-€ 483.378,88

5. IL FENOMENO DELLA MOROSITA'

Il valore dei canoni di locazione delle unità ad uso abitativo nell'Arca Puglia Centrale di Bari a far data dal 08 aprile 2014 è stato determinato ai sensi della L.R. n.10/2014, mentre per le annualità precedenti si è fatto riferimento alla normativa all'epoca vigente.

Appare opportuno rappresentare che sui canoni ERP dovuti dagli assegnatari di alloggi pubblici, come noto 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, tali miglioramenti dei valori indice di benessere verrebbero percepiti con 2-3 anni di ritardo sul sistema ERP, mentre il patrimonio pubblico richiede risorse costanti per essere mantenuto efficiente e per essere 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.

Con riguardo particolare, 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.

Dall'esercizio 2016 in particolare l'attività di gestione della morosità da canoni e quote servizi è stata svolta, effettuando una valutazione complessiva del fenomeno mediante l'attuazione dei procedimenti stragiudiziali di recupero. Partendo da una fase endoprocedimentale (estrazione, analisi e valutazione delle posizioni) vengono, in uno step successivo, poste in essere tutte le azioni tese al recupero dei crediti relativi a canoni e/o servizi vantati da questa Agenzia, nonché l'interruzione dei termini prescrizionali.

Tutto ciò al fine di evitare il rischio di vedere cadere in prescrizione il credito vantato; rischio che comporterebbe l'inesigibilità dello stesso.

L'obiettivo da raggiungere attraverso queste azioni è tentare di arrivare alla risoluzione bonaria attraverso il pagamento delle somme in un'unica soluzione o mediante piani di rientro evitando la fase giudiziale ben più dispendiosa.

Al fine di avere una direttiva unica nella gestione della morosità, nell'anno 2016 è stato approvato il regolamento per la regolarizzazione delle posizioni debitorie con Decreto dell'Amministratore Unico n. 81 del 25/10/2016 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 struttura organizzativa dell'Agenzia è stato istituito l'Ufficio "Recupero Crediti, Contabilità Utenza e Monitoraggio Flussi Finanziari" che sostanzia un importante cambio di approccio nell'attività di recupero della morosità: dal vecchio e anacronistico concetto di "manovra straordinaria" al nuovo e moderno monitoraggio costante e contestuale recupero delle somme di pertinenza dell'Agenzia attraverso una struttura che in forma ordinaria procede con le azioni amministrative, e con l'aggiornamento costante ed in tempo reale per ogni bollettazione di ogni singola posizione.

MOROSITA' CANONI AL 30/04/2016 E AL 31/12/2017

Sulla base delle risultanze contabili, si evidenzia che la morosità per canoni e servizi oggetto di controllo al 30 aprile 2016 era pari a € **78.184.329,40.=**, al 31/12/2017 è pari a € **78.007.840,57.=**.

MOROSITA' CANONI AL 30/04/2016

Analisi per Tipologia

TIPO UI	Utenti	Morosità Canoni	Morosità Servizi	Acconti	Morosità totale	Morosità media	% Morosità totale
ALLOGGI	11.779	66.723.108,44	9.595.594,61	266.139,11	76.052.563,94	6.456,62	97,27
LOC. COMM.	200	1.684.948,97	63.406,28	1.341,83	1.747.013,42	8.735,07	2,23
LOCALI	128	332.846,01	51.479,36	9,62	384.315,75	3.002,47	0,49
SUOLI (AS)	2	1.021,23	224,67	809,61	436,29	218,15	0,00
	12.109	68.741.924,65	9.710.704,92	268.300,17	78.184.329,40	6.456,71	100,00

STATO PATR	Utenti	Morosità Canoni	Morosità Servizi	Acconti	Morosità totale	Morosità media	% Morosità totale
LOCATO	11.931	68.728.846,74	9.389.263,18	267.994,80	77.850.115,12	6.525,03	99,57
VENDUTO	178	13.077,91	321.441,74	305,37	334.214,28	1.877,61	0,43
	12.109	68.741.924,65	9.710.704,92	268.300,17	78.184.329,40	6.456,71	100,00

MOROSITA' CANONI AL 31/12/2017

Analisi per Tipologia

TIPO UI	Utenti	Morosità Canoni	Morosità Servizi	Acconti	Morosità totale	Morosità media	% Morosità totale
ALLOGGI	11.545,00		11.639.073,79	126.363,39	76.242.360,88	6.603,93	97,74
LOCALI COMMERCIALI	186,00	1.330.193,93	54.677,27	4.279,64	1.380.591,56	7.422,54	1,77
LOCALI	124,00	327.947,30	55.913,53	-	383.860,83	3.095,65	0,49
SUOLI (AS)	1,00	840,00	187,30	-	1.027,30	1.027,30	0,00
	11.856	66.388.632	11.749.851,89	130.643	78.007.840,57	6.579,61	100,00

STATO	Utenti	Morosità Canoni	Morosità Servizi	Acconti	Morosità totale	Morosità media	% Morosità totale
LOCATO	11.670	66.375.225,54	11.383.787,37	130.639,58	77.628.373,33	6.651,96	99,51
VENDUTO	186	13.406,17	366.064,52	3,45	379.467,24	2.040,15	0,49
	11.856	66.388.631,71	11.749.851,89	130.643,03	78.007.840,57	6.579,61	100,00

MOROSITA' CANONI AL 30/04/2016

Analisi per fascia di morosità

Fascia di morosità	Utenti	Morosità Canoni	Morosità Servizi	Acconti	Morosità totale	Morosità media	% Morosità totale
Oltre 30.000€	467	17.833.215,90	2.169.644,85	2.736,59	20.000.124,16	42.826,82	25,58
10.000-29.999€	2.154	32.612.744,85	4.740.851,81	25.564,59	37.328.032,07	17.329,63	47,74
5.000-9.999€	1.661	10.508.079,57	1.588.472,99	36.658,88	12.059.893,68	7.260,62	15,42
2.000-4.999€	1.832	5.365.954,68	783.863,91	53.112,42	6.096.706,17	3.327,90	7,80
100-1.999€	4.096	2.323.398,62	410.160,02	111.918,73	2.621.639,91	640,05	3,35
INFERIORE A 100€	1.899	98.531,03	17.711,34	38.308,96	77.933,41	41,04	0,10
	12.109	68.741.924,65	9.710.704,92	268.300,17	78.184.329,40	6.456,71	100,00

MOROSITA' CANONI AL 31/12/2017

Analisi per fascia di morosità

Fascia di morosità	Utenti	Morosità Canoni	Morosità Servizi	Acconti	Morosità totale	Morosità media	% Morosità totale
Oltre 30.000€	502	18.944.814,70	2.682.204,97	-	21.627.019,67	43.081,71	27,72
10.000-29.999€	2.081	30.047.330,18	5.474.614,08	1.347,43	35.520.596,83	17.069,00	45,53
5.000-9.999€	1.683	10.160.335,55	2.042.202,82	6.981,75	12.195.556,62	7.246,32	15,63
2.000-4.999€	1.820	5.058.432,82	1.026.165,49	17.205,41	6.067.392,90	3.333,73	7,78
100-1.999€	3.886	2.078.918,69	505.109,68	63.421,59	2.520.606,78	648,64	3,23
INFERIORE A 100€	1.884	98.799,77	19.554,85	41.686,85	76.667,77	40,69	0,10
	11.856	66.388.631,71	11.749.851,89	130.643,03	78.007.840,57	6.579,61	100,00

Il fenomeno della morosità dall'insediamento dell'A.U. è stato oggetto di una incisiva azione di monitoraggio e controllo mediante attività di diffida stragiudiziali e l'analisi dell'andamento di tale fenomeno nel corso dell'ultimo biennio deve essere focalizzata su due diversi versanti.

Per quanto concerne la "morosità canoni", l'azione dell'Agenzia su tale versante ha determinato una sensibile riduzione (circa 2 mln) dei valori di credito.

Permane d'altro canto una situazione di forte criticità sul lato "morosità servizi".

In prima analisi si deve rappresentare che è tuttora in corso una attività di inventario interno delle complessive posizioni debitorie nei confronti dell'Agenzia e che per il periodo di osservazione (circa 1 anno) ha consentito di registrare nei documenti contabili dell'Ente maggiori valori a titolo di MOROSITA' SERVIZI di circa 2 mln di euro.

A questo si aggiunga che la MOROSITA' SERVIZI è generata da una disciplina legislativa ex art. 35 L. 10/2014 che pone a carico delle ARCA di provvedere a titolo di anticipazione per accertate morosità degli assegnatari di alloggi di ERP ed i valori relativi di tale posta di bilancio dell'Arca di Bari tendono in forma stabilizzata ad aumentare al ritmo di circa 1 mln di euro per anno.

Nello specifico nell'anno 2017, proseguendo nella attività di costante monitoraggio delle posizioni contabili, ed individuando le tipologie da interessare con le operazioni di recupero stragiudiziale della morosità corrente e/o pregressa si è proceduto alla estrapolazione dei dati degli utenti morosi.

REPORT DILAZIONI MOROSITA' CANONI E QUOTE SERVIZI							
ANNO	CONCORDATI STIPULATI	IMPON. CAP.	ACCONTO	IMPORTO ANNUO INCASSATO PER RATE MENSILI	CONCORDATI NON RISPETTATI	IMPORTO COMPLESSIVO CONCORDATI NON RISPETTATI	% CONCORDATI NON RISPETTATI
2016	900	€ 7.536.615,38	€ 322.165,26	€ 367.804,44	372	€ 3.606.069,22	47,85%
2017	710	€ 4.177.022,65	€ 425.985,45	€ 314.021,52	82	€ 490.940,07	11,75%

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.	Totale Riscossioni
2006	€ 16.147.645,67	€ 11.977.185,67	74,17	25,83	€ 4.347.170,15	€ 16.324.355,82
2007	€ 19.635.303,70	€ 14.318.086,07	72,92	27,08	€ 2.244.859,63	€ 16.562.945,70
2008	€ 19.575.224,80	€ 15.163.414,91	77,46	22,54	€ 1.283.329,55	€ 16.446.744,46
2009	€ 19.791.364,26	€ 13.260.274,91	67,00	33,00	€ 4.047.163,90	€ 17.307.438,81
2010	€ 19.873.891,37	€ 13.397.498,51	67,41	32,59	€ 2.932.743,43	€ 16.330.241,94
2011	€ 19.514.337,11	€ 12.547.515,99	64,30	35,70	€ 3.863.048,54	€ 16.410.564,53
2012	€ 20.180.739,08	€ 13.716.782,02	67,97	32,03	€ 2.611.216,86	€ 16.327.998,88
2013	€ 20.228.296,90	€ 13.716.802,65	67,81	32,19	€ 2.778.711,09	€ 16.495.513,74
2014	€ 20.687.168,70	€ 14.569.999,16	70,43	29,57	€ 2.141.594,73	€ 16.711.593,89
2015	€ 20.082.858,50	€ 13.312.945,43	66,29	33,71	€ 3.195.954,30	€ 16.508.899,73
2016	€ 20.415.907,53	€ 15.026.145,89	70,71	29,29	€ 2.923.680,92	€ 17.949.826,81
2017	€ 19.623.909,82	€ 13.540.406,48	69,00	31,00	€ 4.631.826,61	€ 18.172.233,09

Relativamente agli incassi si è registrato un aumento di circa 2 milioni di euro rispetto all'anno precedente, per la parte dei residui, mentre risulta una variazione negativa rispetto alla competenza, in linea con la riduzione complessiva dei canoni addebitati.

Morosità locali commerciali e locali non commerciali.

La banca dati dei locali commerciali(LC) evidenzia alla data del 31/12/2017 un numero complessivo di LC pari a 461 come illustrati nella tabella di seguito riportata.

Per quanto riguarda invece i locali non commerciali (LO), sebbene i locali non pertinenti e non riscattati risultino essere in tutto 2.319 gli LO da prendere in considerazione ed effettivamente assegnati e bollettati, sono 165. Di seguito si riporta il prospetto riepilogativo:

SITUAZIONE CONTRATTUALE DI LOCALI	LC		LO (non pertinenti)	
	31/01/2017	31/12/2017	31/01/2017	31/12/2017
Regolarmente assegnati	244	242	166	165
Assegnati ma attualmente sfitti	70	76	120	214
Senza codute (mai assegnati)	147	143	2.095	1.940
TOTALE	461	461	2.381	2.319

	31/01/2017		31/12/2017	
TOTALE LOCALI (LC E LO)ASSEGNATI	410	600	407	697
TOTALE LOCALI ATTUALMENTE SFITTI	190		290	
TOTALE LOCALI MAI ASSEGNATI	2.242		2.083	

ANDAMENTO MOROSITA' – Per quanto concerne la morosità, si sottolinea come la morosità dei locali commerciali (LC) è calata di ca 69 mila (- 4,87%) rispetto all'anno precedente e di ca 520 mila (- 27,99%) dall'insediamento dell'Amministratore Unico a seguito dell'azione di recupero attuata dagli uffici preposti.

MOROSITA' LOCALI COMMERCIALI (LC)				
30/09/2015	31/08/2016	DIFFERENZA	31/12/2017	DIFFERENZA
1.848.537,78	1.421.245,30	- 427.292,48 (-23,12%)	1.351.972,09	- 69.273,21 (-4,87%)

Per quanto riguarda invece la morosità dei locali (LO), l'aumento del 20,35% è un dato da approfondire, in quanto l'azione di aggressione della morosità di questi immobili, pur essendo iniziata a fine anno 2016, non ha portato i suoi effetti nel 2017. Tale dato è oggetto di verifica da parte dell'ufficio recupero crediti ed è stato oggetto di valutazione negativa della performance dirigenziale.

MOROSITA' LOCALI (LO)				
30/09/2015	31/08/2016	DIFFERENZA	31/12/2017	DIFFERENZA
296.173,30	312.469,53	16.296,23 (+5,50%)	376.062,71	63.593,18 (+20,35%)

6.PROGRAMMI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE - AZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE -

6.1 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 2017.

Sono state ultimate e saranno oggetto di prossima consegna agli assegnatari aventi diritto, n.8 fabbricati per complessivi n. 123 alloggi ubicati in Bari S. Anna. All'attualità sono in fase di acquisizione le relative certificazioni energetiche.

E' stata completata, altresì, la fase di affidamento relativa alla costruzione di un fabbricato per complessivi n. 14 alloggi da realizzare nel Comune di Bitonto e, per esso, si è dato avvio alla fase di esecuzione al soggetto affidatario.

Per la realizzazione di n. 2 edifici per complessivi n. 20 alloggi di proprietà comunale da realizzare nel Comune di Bisceglie nell'ambito del Programma Integrato Riqualificazione delle Periferie (P.I.R.P.) denominato "Quartiere del Levante", si è dato impulso alla progettazione esecutiva dopo l'approvazione – con Decreto dell'A.U. n. 19/2017 – del relativo Programma Esecutivo d'Intervento.

E' stato, infine, approvato il progetto riguardante il completamento degli edifici di ERP siti nel comune di Sannicandro di Bari per il finanziamento complessivo di € 1.467.546,07.= (Decreto n.78/2017 - Lavori di costruzione di n. 2 fabbricati per n. 10 alloggi - Legge n.67/1988);

6.2 INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA, RECUPERO EDILIZIO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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).

L'Arca guarda sempre con interesse sia all'incremento quantitativo delle unità immobiliari disponibili da destinare all'ERP sia al miglioramento qualitativo dei complessi immobiliari e della vita degli inquilini a cui tale patrimonio è destinato.

Nel corso del 2017 è stata completata 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, consegnato negli ultimi mesi del 2017, 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.

Anche per l'esercizio 2017 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.

Finanziamenti Legge n. 560/93

I finanziamenti derivanti dai proventi della dalla vendita degli alloggi effettuata secondo le modalità previste dalla Legge n. 560/93 sono stati destinati agli interventi di manutenzione straordinaria in Bari, Provincia e BAT.

Durante il corso del 2017, con i finanziamenti Legge n. 560/93, sono stati avviati i sotto riportati interventi di manutenzione straordinaria e, per sopperire a impellenti necessità di risorse finanziarie, si è proceduto alla rimodulazione delle localizzazioni già disposte in anni passati con l'adozione del

Decreto n.63/2017 (che ha rimodulato la localizzazione disposta con Delibera Commissariale n.91/2016) e del Decreto n.82/2017 (che ha rimodulato le localizzazioni disposte con le Delibere Commissariali n.148/2012 e n.60/2014).

Decreto A.U. numero	Annualità dei proventi	Comune	Ubicazione	Finanziamento
1/2017	Econ.Vendite 2003-2011	Gioia del Colle	Via Cirillo n.15/A-B	€ 160.000,00
12/2017	Vendite 2014	Bari-S.Girolamo	Via De Fano nn.2/A-B-C-D	€ 90.000,00
33/2017	Vendite 2015	Corato	Via Mattei nn. 2-4-6	€ 270.000,00
34/2017	Vendite 2015	Gioia del Colle	Via Noci nn.127/A-B-D	€ 270.000,00
36-71/2017	Vendite 2015	Monopoli	Via Piccinato nn. da 7 a 17	€ 810.000,00
38/2017	Vendite 2015	Conversano	Via Isernia nn.4/F-G	€ 160.000,00
40/2017	Vendite 2015	Noicattaro	Via Gasparre nn.1-3	€ 160.000,00
41/2017	Vendite 2015	Ruvo di Puglia	Via Caprera nn.36/A-B	€ 160.000,00
42/2017	Vendite 2015	Altamura	Via Cicerone nn. 2-4-6 Via Carpentino n. 65	€ 382.584,67
43/2017	Vendite 2015	Monopoli	Via Mons. Ferrari nn.2-4-6-8-10-12 (ex Via S.Marco)	€ 200.000,00
73/2017	Vendite 2013-2015	Bari	Via Miglionico nn.10-12-14-16	€ 540.000,00
74/2017	Vendite 2014	Canosa di Puglia	Via delle Betulle n.19	€ 90.000,00
76/2017	Vendite 2014	Santeramo in Colle	Via Santalucia Pal.A-B	€ 150.000,00
77/2017	Vendite 2014	Poggiorsini	Via Primo Levi nn.2-4-10	€ 320.000,00
95/2017	Vendite 2014	Bisceglie	Vico Fragata n.71	€ 90.000,00
106/2017	Vendite 2008-2009	Acquaviva delle Fonti	Via D'Annunzio nn.100/A-B-C	€ 300.000,00
107/2017	Vendite 2008-2009	Bari	Via Candura n.13-15	€ 350.000,00
			TOTALE	€ 4.502.584,67

Quanto all'intervento già previsto riguardante la manutenzione straordinaria degli edifici di ERP siti in Corato alla Via Mattei nn. 2-4-6 per l'importo di € 270.000,00.= localizzato si deve registrare che lo stesso è stato revocato.

Per quanto concerne l'attività relativa L. 560/93 occorre concludere precisando che, per l'utilizzo dei fondi rivenienti dalla alienazione degli alloggi di cui all'esercizio 2016, per l'importo di € 3.171.436,06.=, è stata predisposta la relativa proposta di Decreto n. 31 del 30/03/2018 in fase di adozione.

Finanziamenti Legge n. 80/2014 - lettera b)

Per quel che concerne le localizzazioni relative alla Legge n. 80/2014 - lettera b), disposte con provvedimenti amministrativi negli anni passati, si è proceduto ad approvare i Programmi Esecutivi d'Intervento ed i progetti che prevedono l'utilizzo del finanziamento complessivo di € 7.528.336,74.=, come nel seguito dettagliati:

<i>Decreto A.U. Numero</i>	<i>Comune</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Finanziamento</i>
7/2017	Bisceglie	Via della Repubblica nn.58-66	€ 1.450.000,00
8/2017	Bisceglie	Via Prof.Terlizzi n.31	€ 1.700.000,00
9/2017	Bisceglie	Via Taranto n.5	€ 1.000.000,00
69/2018	Bitonto	Via Messeni 52 58	€ 600.000,00
70/2018	Bari	Via Corticelli 49 /A B C D E	€ 2.778.336,74
		TOTALE	€ 7.528.336,74

Finanziamenti Legge Regionale n. 20/2005

Per quanto riguarda interventi già ultimati finanziati con la Legge Regionale n. 20/2005, nel corso del 2017, si è proceduto al completamento dell'iter procedurale (redazione e trasmissione al competente Assessorato Regionale delle relazioni economiche finali per ogni intervento) riguardanti tutti i previsti interventi.

Questa attività ha reso possibile la determinazione di economie per l'importo complessivo di €4.437.772,63.=; il competente Assessorato Regionale, in sede di ripartizione delle economie fra le ARCA pugliesi, ha assegnato a questa Agenzia il finanziamento complessivo di €3.204.970,85.= come segue:

- quanto ad € 2.732.470,85.= con Delibera di Giunta Regionale n. 2223 del 21/12/2017 e successiva Determina Dirigenziale Sezione Politiche Abitative n. 368/2017 del 28/12/2017;
- quanto ad € 472.500,00.= con Determina Dirigenziale Regione Puglia Sezione Politiche Abitative n. 364/2017 del 20/12/2017.

Fase di CHIUSURA CANTIERI

L'attività di definizione dei Quadri tecnici Economici ha registrato la chiusura di n.17 cantieri già avviati in precedenza come nel seguito riportati:

- N.13 QQ.TT.EE. – Interventi di Nuova costruzione - Legge n.67/88 - art. 22 – biennio 88/89 - 1^ e 2^ Tranche (Decreto dell'A.U. n.23/2017);
- N.3 QQ.TT.EE. - Interventi di Manutenzione Straordinaria - Legge n.560/93 (Decreti dell'A.U. nn.13 - 50 e 65/2017);
- N.1 Q.T.E. - Legge regionale n.20/2005 (Decreto dell'A.U. n.22/2017).

Tali definizioni consentono la quantificazione delle effettive spese occorse e, di conseguenza, le eventuali economie di finanziamento.

6.3 GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO - INTERVENTI DI MONITORAGGIO E MANUTENZIONE

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.

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				
	2015	2016	2017	TOTALE
CONTATTI UTENZE	2.871	2.917	3.283	9.071
SOPRALLUOGHI EVASI	2.871	2.917	3.283	9.071
SOPRALLUOGHI DA EVADERE	0	0	0	0
PRATICHE TRASFERITE ALL'ENTE	1.558	1.700	1.739	4.997
PRATICHE NON OGGETTO DEL CONTRATTO	479	539	449	1.467
PRATICHE GESTITE DALL'AGENZIA EXTRA CONTRATTO	1.079	1.161	1.290	3.530
LAVORI EFFETTUATI A MISURA	319	274	371	964
LAVORI EFFETTUATI A CANONE	348	375	371	1.094
INTERVENTI PER MIGLIORIE	96	107	277	480
FASCICOLI DEL FABBRICATO	40	41	529	610

DETTAGLIO PRATICHE OGGETTO DI INTERVENTO A CANONE (ALLOGGI)									
	2015			2016			2017		
	<i>CANO NE</i>	<i>TOTA LI</i>	<i>CANONE/T OT.</i>	<i>CANO NE</i>	<i>TOTA LI</i>	<i>CANONE/T OT.</i>	<i>CANO NE</i>	<i>TOTA LI</i>	<i>CANONE/T OT.</i>
Bagno	196	421	46,56%	236	521	45,30%	247	426	57,98%
Cucina	32	72	44,44%	29	79	36,71%	44	88	50,00%
Opere murarie	39	181	21,55%	51	191	26,70%	42	185	22,70%
Impianti	81	153	52,94%	59	123	47,97%	38	121	22,70%
TOTALE	348	827	42,08%	375	914	41,03%	371	820	45,24%

DETTAGLIO PRATICHE GESTITE DALL'AGENZIA			
	2015	2016	2017
Parti esclusive (alloggi)	818	900	861
Lastrici	144	142	143
Facciate	287	331	371
Infissi	43	60	54
Impianti condominiali	175	178	199
Sistemazioni esterne	91	89	111
TOTALE	1.558	1.700	1.739

Notevole e ulteriore impulso è stato dato, nel corso della gestione 2017, 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 si deve registrare l'effetto "crisi economica", che incidendo negativamente e con particolare pregnanza sulla già scarsa disponibilità liquida degli assegnatari di alloggi di ERP, non ha consentito un accesso massiccio a tale innovativo e pregevole strumento di gestione.

6.4 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 ha consentito di impegnare la somma di € 728.408,80.= per lavori eseguiti su n. 90 fabbricati comprendenti n. 306 unità immobiliari di proprietà dell'Agazia.

7.ATTUAZIONE PIANO DI VENDITA

A livello patrimoniale l'Agencia al 31 dicembre 2017 ha alienato n. 79 alloggi in attuazione della Legge n. 560/93 e dei vigenti piani di vendita approvati dalla Regione Puglia come si evince dalla seguente tabella:

COMUNE	RISCATTI L.560
ACQUAVIVA	3
ADELFA	1
ALTAMURA	3
ANDRIA	6
BARI	22
BARLETTA	7
BISCEGLIE	3
BITONTO	1
CANOSA DI PUGLIA	1
CASAMASSIMA	1
CONVERSANO	1
CORATO	1
GIOVINAZZO	8
GRAVINA	4
MINERVINO	2
MOLA	1
MOLFETTA	1
MONOPOLI	4
NOICATTARO	1
PALO DEL COLLE	1
POLIGNANO	1
PUTIGNANO	2
RUVO	3
	78

COMUNE	RISCATTI PROFUGHI
BARI	1
	1

COMUNE	TOT RISCATTI 2017
560	78
PROFUGHI	1
	79

Si riportano gli importi provenienti dalle suddette alienazioni:

	N. atti di cessione in proprietà	c/c-724708 Prezzo di cessione in contanti rateali	c/c -724708 Riscatto anticipato	c/c -724708 Lavori di recupero effettuati con fondi regionali	c/c -828707 Lavori di recupero effettuati con fondo di Bilancio	c/c -724708 Diritti di prelazione ai sensi della legge 513/77
2015	74	€ 1.547.075,46	€ 22.448,58	€ 98.106,08	€ 130.486,69	€ 104.549,70
2016	103	€ 2.846.395,05	€ 53.883,97	€ 136.526,04	€ 72.243,08	€ 193.512,99
2017	79	€ 2.052.132,84	€ 20.720,92	€ 123.431,83	€ 97.136,41	€ 217.329,12

8.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.

A tal fine si è provveduto ad adottare una misura sperimentale di l'acquisto dei 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 interruzioni del servizio da parte di AQP.

Le somme impegnate nell'esercizio 2017 per far fronte alle richieste di anticipazioni a condomini ex art.35 L.R. n.10/14 sono pari a € 899.294,74.=, di contro nello stesso periodo sono stati incassati €78.488,07.= di cui € 3.794,47.= di competenza dell'esercizio corrente ed € 74.693,60.= 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 stato bimestralmente trasmesso alla Regione Puglia ex art.4 comma 1 della L.R. n. 50 del 05 dicembre 2014; l'importo totale anticipato per il periodo 2014/2017 con l'entrata in vigore della legge regionale n. 10/2014 è pari a € 3.472.503,36.=.

9. ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

Nel corso dell' anno 2017 si è proceduto ad approvare i seguenti decreti:

decreto Amministratore Unico n.107 del 30 dicembre 2016 approvazione del piano triennale del fabbisogno del personale 2017/2019 e piano occupazione 2017;
decreto Amministratore Unico n.109 del 30 dicembre 2016 approvazione del Bilancio di Previsione 2017 e dei relativi allegati: linee programmatiche, programma triennale opere pubbliche, verbale collegio revisori dei conti, etc.;
decreto Amministratore Unico n.10 del 18 gennaio 2017 assegnazione, per l'esercizio 2017, della dotazione finanziaria (budget);
decreto Amministratore Unico n. 18 del 31 gennaio 2017 atto di indirizzo dell'attività di gestione del Piano di Vendita dell'Agenzia;
decreto Amministratore Unico n.25 del 3 marzo 2017 riorganizzazione aziendale dell'Agenzia finalizzata all'ottimizzazione della struttura contenente modifiche all'allegato A e B
determina dirigenziale del Direttore Generale n.222/DG del 6/03/2017 di assegnazione, per il 2017 a ciascun Settore, delle risorse umane;
decreto Amministratore Unico n. 30 del 23 marzo 2017 adempimenti organizzativi relativi alla conservazione dei documenti informatici ed adozione del "manuale di conservazione";
decreto Amministratore Unico 35 del 12 aprile 2017 approvazione regolamento sulla disciplina della facoltà di accesso telematico e riutilizzo dei dati e documenti delle P.A.;
decreto Amministratore Unico 39 del 12 aprile 2017 approvazione regolamento per la disciplina dell'istituto dell'accesso civico a dati e documenti (FOIA);
decreto Amministratore Unico n.56 del 07 giugno 2017, approvazione del il Piano della Performance 2017.
decreto Amministratore Unico n.57 del 7 giugno 2017 di costituzione del fondo per le risorse decentrate per il personale dipendente e relativo utilizzo per l'anno 2017;
decreto Amministratore Unico n.80 del 14 settembre 2017 salvaguardia equilibri di bilancio 2017;
decreto Amministratore Unico n.83 del 14 settembre 2017 approvazione piano formativo 2017;
decreto Amministratore Unico n. 84 del 26 settembre 2017 approvazione del regolamento di funzionamento del CUG (comitato unico di garanzia);
decreto Amministratore Unico n.87 del 5 ottobre 2017 approvazione del piano delle azioni positive;
decreto Amministratore Unico n.88 del 5 ottobre 2017 nomina componenti struttura tecnica a supporto dell'OIV;
decreto Amministratore Unico n.89 del 6 ottobre 2017 approvazione riclassificazione stato patrimoniale dell'Agenzia all'1/01/2016;
decreto Amministratore Unico n.96 del 23 ottobre 2017 approvazione del rendiconto di gestione 2016;
decreto Amministratore Unico n.102 del 15 novembre 2017 approvazione regolamento per l'organizzazione e lo svolgimento dei procedimenti disciplinari dell'Agenzia;
decreto Amministratore Unico n.103 del 22 novembre 2017 approvazione programma triennale delle opere pubbliche 2017/2019;
decreto Amministratore Unico n.104 del 29 novembre 2017 nomina del responsabile della transizione digitale;
decreto Amministratore Unico n.105 del 1 dicembre 2017 nomina dei componenti esterni dell'UPD;
decreto Amministratore Unico n.110 nomina funzionario dell'Agenzia segretario dell'UPD;
decreto Amministratore Unico n.113 del 22 dicembre 2017 approvazione bilancio sociale

dell'Agenzia;
decreto Amministratore Unico n.114 del 22 dicembre 2017 approvazione piano per la gestione del personale e dotazione organica;
decreto Amministratore Unico n.115 del 22 dicembre 2017 approvazione programma triennale dei lavori pubblici;
decreto Amministratore Unico n.116 del 22 dicembre 2017 programmazione triennale del fabbisogno del personale e definizione piano assunzionale 2018/2020;
decreto Amministratore Unico n.117 del 22 dicembre 2017 piano triennale di razionalizzazione delle spese e delle dotazioni strumentali;
decreto Amministratore Unico n.118 del 22 dicembre 2017 approvazione linee programmatiche di indirizzo generale 2018/2020;
decreto Amministratore Unico n.119 del 28 dicembre 2017 approvazione regolamento contratti di sponsorizzazione, accordi di collaborazione, convenzioni con soggetti pubblici o privati, contributi all'utenza per i servizi pubblici essenziali e misure di incentivazione della produttività;
decreto Amministratore Unico n.120 del 28 dicembre 2017 approvazione bilancio di previsione 2018/2010 e relativi allegati: programma triennale delle opere pubbliche, programma triennale fabbisogno del personale, piano triennale di razionalizzazione delle spese e delle dotazioni strumentali, verbale collegio sindacale, etc.

FOIA – Istituzione Registro

L'Ufficio per la Trasparenza, Comunicazione e Anticorruzione a pieno regime dal 1 gennaio 2017, ha provveduto alla istituzione del Freedom of Information Acts "FOIA", (in forza del D.Lgs 33/2013 così come modificato dal D.Lgs 97/2016, nonché del relativo regolamento per la disciplina dell'accesso civico a dati e documenti) e al registro delle richieste di accesso presentate per tutte le tipologie di accesso.

Programmazione del PIANO OCCUPAZIONE

Nel corso del 2017 è stata valutata la necessità di procedere alla programmazione del fabbisogno del personale per il periodo 2018/2020 approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 116 del 22/12/2017.

La programmazione è stata elaborata e attuata nel rispetto di tutti i parametri e vincoli di spesa previsti dalla vigente normativa, nonché delle linee di programma dell'amministrazione.

PROCEDIMENTI ASSUNZIONI A TEMPO INDETERMINATO				
N. UNITA'	CAT. CCNL/EE.L L	PROFILO PROF.LE	ADEIMENTI	RIFERIMENTO ATTI
4	C	AMMINISTRATIVO	PROCEDURE DI MOBILITA' VOLONTARIA	DETERMINA N. 1037 DEL 29/12/2017
1	C	TECNICO	PROCEDURE DI MOBILITA' VOLONTARIA	DETERMINA N. 1037 DEL 29/12/2017
1	B	ESECUTORE	PROCEDURE DI MOBILITA' VOLONTARIA	DETERMINA N. 1037 DEL 29/12/2017

Informatizzazione

La continua evoluzione della normativa in tema di digitalizzazione delle P.A. impone alle amministrazioni di adottare nuove soluzioni tecnologiche in grado di offrire servizi sempre più performanti e all'avanguardia, oltreché la necessità di affidarsi a figure professionali specializzate

nel settore dell'Information Technology in grado di guidare l'Agenzia in un percorso di ammodernamento tecnologico incessante.

I servizi informatici dell'Agenzia operano in maniera trasversale all'interno della struttura dell'Agenzia fornendo al personale amministrativo e tecnico, agli organi istituzionali, alle associazioni sindacali degli inquilini, ai comuni etc. il supporto tecnico necessario per garantire lo scambio di dati in arrivo ed in partenza "da e verso" l'Arca Puglia Centrale. Il supporto è diretto a tutti gli Uffici dell'Agenzia coinvolti nella gestione quotidiana in procedimenti amministrativi costituiti da flussi di documenti e di informazioni di natura elettronica: mail, posta elettronica certificata, rilevazioni, monitoraggi, eccetera. Gli Uffici dell'Agenzia sono serviti da vari software, tra cui i più significativi:

"PA 33" utilizzato per la pubblicazione degli atti/dati/provvedimenti, in forza del D.Lgs. 33/2013;

"GELIM/GEPAT" per la gestione dell'inquilinato;

"CRONOTIME" per la gestione della ricezione utenza presso il front-office dell'Ufficio relazioni con il pubblico;

"SEP" per la gestione del protocollo e la gestione documentale;

"CLIENS" usato dall'Ufficio Avvocatura per l'invio telematico in tribunale (D.L. 90 del 24/6/2014), nonché utilizzato come piattaforma recupero morosità quindi, in continuo aggiornamento;

"PA DIGITALE" per la gestione di tutte le movimentazioni contabili e di bilancio;

"PAGHE E PRESENZE" in continuo aggiornamento a seguito delle intervenute normative, utilizzato dall'ufficio Personale.

Digitalizzazione degli atti amministrativi

Al fine di attuare il processo di riforma, nonché a garantire l'attuazione delle linee strategiche per la riorganizzazione e la digitalizzazione dell'Amministrazione, così come disposto dal CAD, con Decreto dell'Amministratore Unico n. 104/2017 è stato nominato il "Responsabile della transizione digitale", cui sono attribuiti importanti compiti di coordinamento e di impulso ai processi di reingegnerizzazione dei servizi, con l'obiettivo generale di realizzare un'amministrazione digitale e aperta, dotata di servizi facilmente utilizzabili e di qualità, attraverso una maggiore efficienza ed economicità.

Particolare rilevanza è stata data all'avvio di un qualificato percorso formativo (triennale) a tutto il personale dipendente ed un supporto organizzativo utile ad accompagnare l'Ente verso la transizione al digitale al fine di ottemperare alle normative vigenti; la digitalizzazione infatti, è un profondo processo culturale, di rinnovamento e cambiamento, e il Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 179/2016) è lo strumento individuato dal legislatore per il processo di ammodernamento dell'Amministrazione Pubblica. La digitalizzazione della Pubblica Amministrazione non è un ambito in cui confinare i tecnici informatici, ma al contrario, richiede una forte sinergia tra figure molto differenti che dovranno imparare a dialogare tra di loro. Questa pervasività ed eterogeneità ha suggerito, come strada obbligata, l'istituzione di percorsi formativi e di insegnamento sul tema giuridico e di innovazione tecnologica.

La digitalizzazione dell'Amministrazione Pubblica determinerà una importante ricaduta positiva nella riorganizzazione dei processi organizzativi interni, nella misurazione delle stesse performance, nella valutazione dei carichi di lavoro, ai fini della distribuzione delle risorse umane, nonché un ulteriore strumento di contrasto alla lotta alla corruzione. I processi e i procedimenti attivi dell'Agenzia, adeguatamente analizzati, subiranno un successivo adeguamento rispetto a quanto stabilito dalla normativa vigente, alla luce anche delle recenti modifiche intervenute in materia di pubblicità e trasparenza di cui al D.Lgs. n. 33/2013, come revisionato a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 97/2016 "Freedom of Information Act" (FOIA).

Attuazione Protocolli d'Intesa

L'Agenzia ha sempre sostenuto le iniziative tese al dialogo, all'interscambio con le altre Istituzioni pubbliche, con le Università e le Associazioni presenti sul territorio, per promuovere e sostenere la sostenibilità sociale ed ambientale ed incoraggiare la partecipazione pubblica.

In quest'ottica durante l'esercizio 2017 ha sottoscritto l'accordo quadro con il Dipartimento DICAR del Politecnico di Bari, comunicando la propria disponibilità a permettere l'utilizzo delle proprie dotazioni strutturali per la ricerca nel campo della Riqualificazione del Patrimonio costruito e ambientale da parte dei dottorandi iscritti al Corso di Dottorato in *Conoscenza e Innovazione nel Progetto per il Patrimonio* ospitando gli stessi per periodi di stage finalizzati alla formazione, alla ricerca e al *mentoring* in un contesto lavorativo e sotto la supervisione congiunta del tutor accademico ed aziendale. E' stata approvata infatti, la Convenzione di collaborazione scientifica "Nuove Forme dell'Abitare" tra il DICAR e Arca Puglia Centrale per la conduzione di studi e ricerche finalizzate a elaborare nuovi modelli abitativi rivolti alla riconversione e valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico.

In forza di quanto disposto dall'art. 7, della Legge Regionale n. 22/2014, "le Agenzie regionali per la casa e l'abitare (ARCA) agiscono come operatori pubblici nel campo della edilizia residenziale pubblica e sociale, svolgendo funzioni di promozione, realizzazione e gestione di servizi abitativi", nonché "la predisposizione, anche con i comuni e altri soggetti interessati, di piani e programmi di rigenerazione urbana, comunque denominati" è stato sottoscritto con il DITNE (Distretto Tecnologico Nazionale sull'Energia) un protocollo d'intesa teso a realizzare forme permanenti di collaborazione volte a valorizzare, attraverso l'interazione istituzionale e operativa, le proprie specifiche funzioni e attribuzioni, individuando progetti e modalità operative nonché proposte condivise tali da attivare risorse e sinergie finalizzate allo sviluppo ed all'attuazione di best practices, di qualificazione delle professionalità del settore e alla realizzazione di progetti di ricerca e sviluppo, anche attraverso la partecipazione a programmi pubblici di investimento con particolare riferimento all'efficienza energetica e tutti gli ambiti ad essa collegati e collegabili con riferimento sia alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici sia alla loro progettazione e realizzazione ex novo.

Adempimenti in materia di ANTICORRUZIONE (L. n. 190/2012) e TRASPARENZA (art. 11, c. 2 del D. Lgs. 27.10.2009, n. 150)

Dovendo provvedere per il triennio 2017/2019 all'aggiornamento del piano triennale per la Prevenzione della Corruzione, del programma triennale della Trasparenza e dell'Integrità, è stato predisposto apposito avviso pubblico, pubblicato in data 25 gennaio 2017, sulla pagina web istituzionale dell'Agenzia, per la consultazione dei soggetti interessati a fornire il proprio contributo, attraverso proposte ed osservazioni ai contenuti della bozza dei piani.

Con Decreto dell'Amministratore Unico n. 17 del 31 gennaio 2017 il Piano triennale per la prevenzione della Corruzione e del programma Triennale della Trasparenza e dell'Integrità, è stato adottato e pubblicato in data 2 febbraio 2017.

Il suddetto Piano è stato trasmesso, tramite mail, ad avvenuta pubblicazione sul sito web dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione trasparente", a tutti i dirigenti/dipendenti, al presidente del Collegio dei Revisori, al Presidente dell'OIV, alle rappresentanze sindacali interne e territoriali.

Va altresì ricordato che la Legge n. 190/2012 include la formazione del personale tra le misure di contrasto ai fenomeni corruttivi, pertanto, nel corso dell'esercizio di riferimento, sono stati realizzati due corsi di formazione obbligatoria in house sul tema "Anticorruzione" e "Trasparenza" in conformità all'aggiornamento del PNA approvato dall'ANAC con determinazione n. 12/2015. I corsi realizzati in più moduli, sono stati rivolti a tutti i dipendenti.

Quanto agli adempimenti in materia di obblighi di trasparenza ai sensi del decreto legislativo n.33/2013, di seguito si riporta quanto evidenziato nell'”Attestazione” redatta dall'OIV in data 26 aprile 2018 dalla quale si evince che *l'AGENZIA ha individuato misure organizzative che assicurano il regolare funzionamento dei flussi informativi per la pubblicazione dei dati nella sezione “Amministrazione trasparente”*; *l'AGENZIA ha individuato nella sezione Trasparenza del PTPC i responsabili della trasmissione e della pubblicazione dei documenti, delle informazioni e dei dati ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. n. 33/2013.*

Contestualmente l'OIV ha richiesto più tempestività nell'aggiornamento dei dati relativi al patrimonio immobiliare.

Pur tuttavia L'Arca Puglia Centrale, nell'anno 2017 è stata coinvolta in importanti vicende che hanno comportato l'applicazione di misure cautelari nei confronti del dirigente titolare della Direzione dell'Ente nell'ambito di un'inchiesta che ha ipotizzato l'esistenza di un sistema corruttivo attualmente in corso di accertamento.

In relazione a tali vicende, tutte le attività inerenti le misure obbligatorie di cui all' art. 22 del Piano approvato risultano nella loro complessità espletate; pertanto le eventuali fattispecie di reato oggetto di accertamento almeno formalmente non sono connesse alla mancata attuazione delle misure previste dal Piano Anticorruzione.

In particolare, l'art. 22 del suddetto Piano prevede per ciascuno dei procedimenti a rischio le misure generali ed obbligatorie finalizzate alla prevenzione del rischio di corruzione.

Oltre alle misure generali, l'art. 23 prevede l'individuazione di misure ulteriori per la riduzione del rischio corruzione di cui alcune già messe in campo e altre in corso di attuazione.

Il Responsabile di Prevenzione della Corruzione per quanto riguarda le misure generali indicate alla lett. a) e lett. b) ha proceduto al monitoraggio a campione dei termini di conclusione dei procedimenti i cui dati conclusivi sono agli atti d'ufficio.

Per la misura di cui alla lett. c), Il Responsabile della Prevenzione della Corruzione ha inviato con nota prot. 23715 del 25/08/2017 a tutti i dipendenti dell'Ente richiesta di comunicare eventuali conflitti di interessi comprensivi di eventuali relazioni di parentela ed affinità sussistente con i soggetti che con l'Ente stipulano contratti.

Relativamente alla lett. d) l'Ente, oltre a dotarsi di strumenti informatici automatizzati per adempiere agli obblighi di cui al Decreto n. 33/2013 ha provveduto a dotare la maggior parte dei dipendenti dell'Ente di credenziali al fine di aggiornare tempestivamente il sito Amministrazione Trasparente. Sulla base della normativa in vigore è stato approvato il Regolamento FOIA riguardante il diritto di accesso civico e generalizzato con decreto n. 39 del 12/04/2017; nell'anno 2017 sono stati gestiti n. 14 richieste di accesso, un numero esiguo, stante la portata innovativa della norma che permette al Cittadino di accedere a qualsiasi documentazione prodotta dall'Ente .

Per la lett. e) non sono stati conferite nomine a soggetti precedentemente dipendenti dell'Ente e cessati dal servizio .

Relativamente alla lett. f) con nota prot. n. 35526 del 27/12/2017 è stata inviata comunicazione a tutti i dipendenti circa gli adempimenti di cui all'art.16 comma 1 e art. bis del d.lvo n. 165/2001 sul controllo dei precedenti penali.

Per gli affidamenti di incarichi, preventivamente al conferimento, il responsabile del procedimento acquisisce la dichiarazione di insussistenza delle cause di incompatibilità, come previsto dalla misura di cui alla lettera g). Tali dichiarazioni sono regolarmente pubblicate sul sito Amministrazione Trasparente.

Quanto previsto alla lett. h) riguardante l'informatizzazione dei processi, tali procedure sono in continuo aggiornamento al fine di poter informatizzare tutte le procedure dell' Ente, attuando quanto previsto dalla nuova normativa sulla transizione digitale.

Per la formazione, l'Ente ha effettuato in house n. 2 giornate di formazione per tutto il personale dipendente, oltre a definire una formazione più specifica per i dipendenti inseriti nelle strutture di supporto.

Relativamente alla rotazione del personale nell'anno 2017, sempre nel rispetto del principio di buon andamento, economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, è stata approvata una nuova macrostruttura prevedendo una rotazione del personale impiegato. Tale rotazione non è stata possibile effettuarla a livello dirigenziale dato il numero esiguo dei dirigenti con professionalità specifica.

Relativamente al Whistleblowing è stata istituita una casella di posta elettronica per le segnalazioni di illeciti da parte dei dipendenti; a riguardo nell'anno 2017 non risultano pervenute segnalazioni in merito.

Inoltre l'Ente al fine di adeguarsi alla normativa sopravvenuta si è dotato di un sistema automatizzato di Whistleblowing.

Per quanto riguarda il codice di comportamento l'Ente ha esteso l'applicazione di tali norme anche ai soggetti che stipulano qualsiasi tipologia di contratto con l'Ente.

Si fa presente, inoltre, che il Piano delle Performance relativo all'anno 2017 approvato con decreto dell'Amministratore Unico n. 56 del 07/06/2017 prevedeva quale obiettivo rilevante, per ogni singolo Dirigente e Responsabile di Posizione Organizzativa, l'attuazione delle seguenti misure:

- 1) Controllo degli atti e monitoraggio dei termini di conclusione dei procedimenti;
- 2) Aggiornamento tempestivo del sito amministrazione trasparente ;
- 3) Trasmissione alla PO Appalti dell'elenco dei contratti al fine della costituzione della Banca dati Unica dei Contratti
- 4) Attuazione misure anticorruzione in riferimento ai processi definiti dal piano.

Tale obiettivo è stato oggetto di valutazione da parte dell' Oiv al livello dirigenziale e da parte dei dirigenti per le Posizioni Organizzative.

Azioni tese al ripristino della legalità negli alloggi ERP

Prosegue la lotta all'occupazione abusiva degli alloggi nonché all'abusivismo edilizio, grazie alla sinergia ed alla collaborazione di tutte le Forze dell'Ordine, che in alcune fattispecie si è dovuta spingere sino alle estreme conseguenze di sgombero di occupanti sine-titolo nonché di veri e propri blitz relativi alla demolizione di manufatti realizzati abusivamente in rioni ad alto degrado socio-ambientale.

Il tutto è stato per lo più possibile attraverso le segnalazioni anonime, (trasferite con la modalità prevista dalla selezione passante tramite centralino del numero verde dell'Arca), alla Segreteria

della Direzione, che hanno contribuito al recupero di n. 30 unità immobiliari in Bari con l'ausilio della Polizia Giudiziaria del Comando di Polizia Municipale e la contestuale inibizione degli accessi tramite blindatura.

CONSIDERAZIONI FINALI

L'analisi effettuata non può prescindere da un'opportuna riflessione riguardo alle vicende che hanno coinvolto l'Agenzia nell'ultimo scorcio dell'esercizio 2017.

A riguardo è doveroso premettere che il giudizio da riferire ad una intera comunità di lavoro, che ogni giorno con spirito di servizio e professionalità si adopera per assicurare una dimora dignitosa a tutti gli aventi diritto, non può in alcun modo essere intaccato da vicende personali del singolo operatore pubblico.

Tuttavia, si rende necessario declinare gli eventi occorsi in un'azione di maggiore diffusione dell'etica e integrità per perseguire con determinazione, legalità e trasparenza l'agire amministrativo quotidiano e nel contempo attivare forme ulteriori di controllo corrispettivo.

In ogni ambito pubblico la forma è sostanza e ogni atto deve essere la risultante di una consapevole discrezionalità che non può che riconoscersi come rispetto della legge.

A tal fine, è indispensabile favorire sempre più una formazione professionale di livello adeguato alle attese di contesto che investa tutto il personale dell'Ente e fornisca risultati tangibili. E' opportuno, altresì, favorire forme di scambio professionale con altre realtà regionali e mutuare *best practice* di settore.

Per quanto precede, non è quindi ulteriormente procrastinabile la necessità di ampliare la dotazione professionale di ogni operatore in un'ottica multisettoriale e *multi level*, con trasferimento di valori obiettivo e senso di appartenenza all'Agenzia. Ciascun dipendente dell'ente deve agire con la consapevolezza della pregnanza di ogni azione ed attività richiesta, che anche se routinaria mai deve essere declinata ad adempimento di semplice formalità.

In quest'ottica è necessaria una definitiva riorganizzazione dell'Agenzia che consenta la razionalizzazione dei presidi gerarchici e la rotazione del personale, avendo ferma la necessità di fornire maggiori servizi e prodotti con migliore qualità: un'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.

Particolare attenzione infine deve essere dedicata all'esame del rischio inteso in senso ampio, mettendo in campo ove possibile ogni necessaria ed utile azione necessaria al suo contenimento.

Se queste sono le premesse, è certamente possibile affermare che nell'esercizio 2017 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 e continua ad essere presente sul Territorio nelle azioni per risolvere l'emergenza abitativa, nelle proposte sulla Rigenerazione Urbana, nelle attività di manutenzione del patrimonio immobiliare di proprietà pubblica.

Per il futuro, l’Agenzia proseguirà nelle attività di propria competenza per il conseguimento degli scopi istituzionali, continuando a prestare particolare attenzione agli equilibri finanziari della gestione, e all’espletamento 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.

F.to L’AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Giuseppe ZICHELLA

Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi art. 3, comma 2 del D.Lgs. 39/1993