

**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO**  
**RENDICONTO DI GESTIONE**  
**ESERCIZIO FINANZIARIO 2015**

La Giunta Regionale, nel corso del 2014, ha inteso delineare un nuovo assetto della gestione dell'edilizia residenziale pubblica e con Legge Regionale n.22/2014, ha approvato il progetto di riforma e trasformazione degli ex istituti case Popolari prevedendo la suddivisione del territorio pugliese in 5 Agenzie regionali per la casa e Abitare.

L'Arca Puglia Centrale è uno dei più antichi Enti di Edilizia Pubblica in Italia, fondato nel 1906.

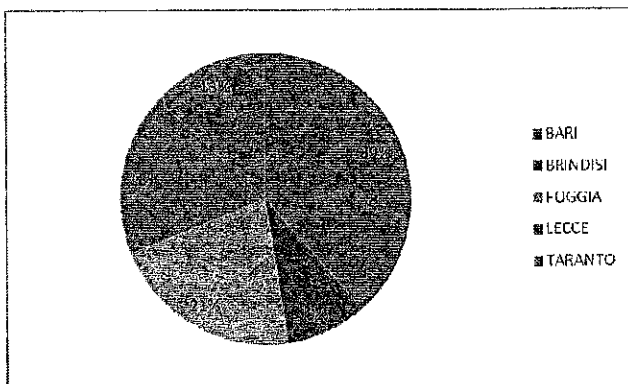
L'Agenzia oggi è un **Ente pubblico non economico** che, pur dotato di autonomia organizzativa, patrimoniale, amministrativa, finanziaria e contabile, sotto la vigilanza regionale, può definirsi **Ente Strumentale della Regione Puglia**.

La competenza territoriale dell'Ente riguarda Bari e Bat e ben 48 Comuni dell'intera provincia con una vasta dislocazione geografica.

Il ruolo dell'Arca Puglia centrale (ex IACP di Bari) è quello di un soggetto operante nella Pubblica amministrazione impegnato nella **gestione dei patrimoni pubblici** e soprattutto **nell'attuazione di una politica regionale per la casa** che si sostanzia in interventi edilizi improntati sulla qualità costruttiva, sul risparmio energetico, sia a livello costruttivo che a livello di rigenerazione urbana.

In particolare L' Arca Puglia gestisce un patrimonio che insiste su territorio della Provincia di Bari e Bat,( dato aggiornato al 31 12 2013) pari al 39% rispetto al totale degli immobili di edilizia residenziale gestiti sul territorio regionale e in particolare :

| CONSISTENZA                            | unità misura | al 31/12/2013 |              |               |              |              | PUGLIA        |
|----------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|                                        |              | BARI          | BRINDISI     | FOGGIA        | LECCE        | TARANTO      |               |
| ALLOGGI in Proprietà                   | num          | 20.516        | 4.720        | 11.345        | 9.473        | 7.015        | 53.069        |
| ALLOGGI gestiti (proprietà altri enti) | num          | 3.077         | 971          | 51            | 126          | 0            | 4.225         |
| <b>Totale Alloggi</b>                  | <b>num</b>   | <b>23.593</b> | <b>5.691</b> | <b>11.396</b> | <b>9.599</b> | <b>7.015</b> | <b>57.294</b> |
| ALLOGGI in Proprietà                   | num          | 39%           | 9%           | 21%           | 18%          | 13%          | 93%           |
| ALLOGGI gestiti (proprietà altri enti) | num          | 73%           | 23%          | 1%            | 3%           | 0%           | 7%            |
| <b>Totale Alloggi</b>                  | <b>num</b>   | <b>41%</b>    | <b>10%</b>   | <b>20%</b>    | <b>17%</b>   | <b>12%</b>   | <b>100%</b>   |



Con provvedimento n. 9/2016, Il Presidente della Giunta Regionale ha nominato Amministratore Unico dell' Arca Puglia Centrale il Dott. Giuseppe Zichella, gestita sino al 31 01 2016 dal Commissario Straordinario avv. Sabino Lupelli.

Pertanto per l' approvazione del Rendiconto, in qualità di Amministratore, si presenta la seguente relazione al rendiconto riferito alla gestione commissariale per l' esercizio finanziario 2015 dell' Agenzia Arca Puglia Centrale.

### **Premessa**

Il contesto economico in cui opera l'Ente Arca Puglia Centrale continua ad essere coinvolto da una crisi economica caratterizzata dai tensioni sul sistema economico produttivo a livello locale, comportando situazioni di disagio economico nei confronti dell' inquinato gestito dall' Agenzia, incidendo sulla gestione complessiva delle entrate e rendendo più difficile l' attuazione della propria mission aziendale.

Per la parte spesa, come a livello nazionale, anche le agenzie regionali per la casa e abitare sono state coinvolte nello sforzo comune di contenimento della spesa corrente e di riduzione del deficit pubblico; la pesante situazione di crisi e l' insistente pressione dell'Unione Europea hanno reso necessario, nel corso degli ultimi esercizi, l'approvazione dei rilevanti interventi, che hanno progressivamente aggravato l'onere del concorso alle misure di risanamento pubblico, avviato dalle manovre del 2010 (decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella legge n. 122 del 2010), e proseguite nel 2011 (decreto legge n. 98 del 2011, convertito nella legge n. 111 del 2011), nel 2012 (con il decreto legge n. 95 del 2012, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135), ed, infine, nel 2013 (con il decreto legge n. 66 del 2014, convertito con modificazioni dalla L. 23 giugno 2014, n. 89) intervenendo in misura dura sul comparto delle Regione e delle autonomie locali e di riflesso sulle Agenzie regionali .

Il nostro ente si è, quindi, trovato ad operare in un contesto sempre più caratterizzato da complessità e vincoli:

- la difficoltà di programmare e conciliare gli investimenti a fronte del continuo inasprimento dei vincoli di finanza pubblica a carico degli enti finanziatori;
- l'elevato grado di rischio di riscossione riguardante l'entità delle risorse disponibili, fortemente agganciate al ciclo economico.

Pur nell'ambito di un tale scenario, anche nel corso dell'esercizio 2015, le politiche di bilancio dell' Arca Puglia Centrale hanno cercato di perseguire le medesime direttrici già delineate negli anni precedenti, decisamente orientate al contenimento della spesa corrente attraverso la razionalizzazione e qualificazione della stessa, al sostegno degli investimenti attraverso il recupero di fonti esterne regionali, comunali.

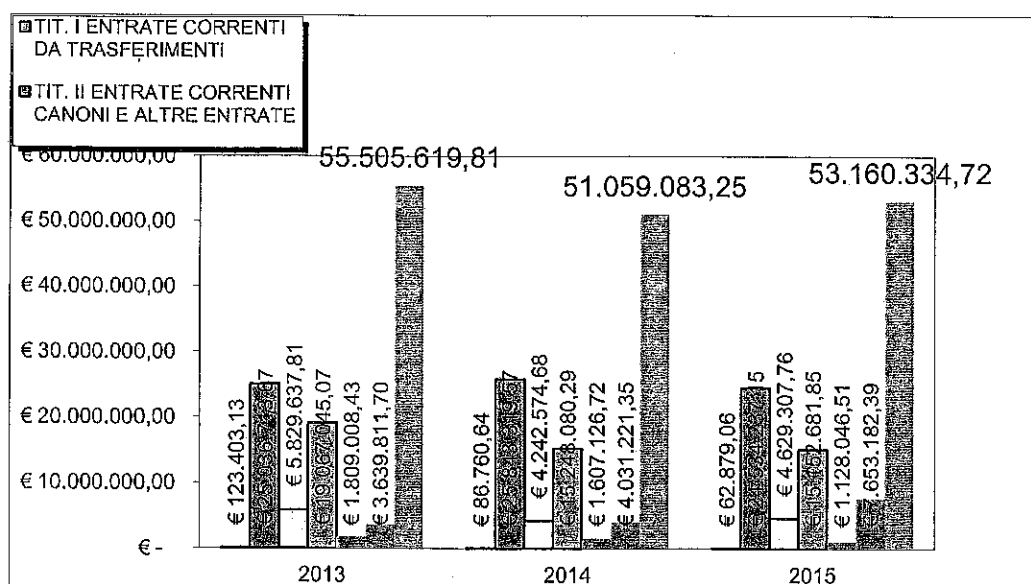
Il rendiconto di gestione è stato redatto in base alla normativa prevista dal D.M. 3440/1986.

Tuttavia l'Ente, in quanto ente strumentale della Regione e ente pubblico non economico ha proceduto sulla base di quanto previsto dal D.lvo 118/2011 all'applicazione della normativa riguardante l'Armonizzazione contabile, procedendo al riaccertamento straordinario dei residui attivi e passivi; tale attività di riaccertamento approvata con Decreto dell' A.U. n.35/2016, ha comportato l'eliminazione di residui attivi pari a € 14.014,00 mln e per la parte passiva € 15.203,00 mln

La rappresentazione dei dati provenienti dalle evidenziazioni contabili elaborati secondo i principi della prudenza, della chiarezza e della trasparenza, sono confortati dagli organi gestionali dell'Azienda, e dalle verifiche del Collegio Sindacale.

La tabella di seguito riportata delinea l'andamento delle entrate nel triennio 2013-2015. Il grafico che segue dimostra, sia con riferimento al livello delle entrate correnti, la contrazione delle risorse che l'Ente ha dovuto "fronteggiare", tanto in sede programmatoria che nelle successive fasi gestionali. Il dato 2015, in particolare, risente sia della congiuntura a livello nazionale, regionale e provinciale sia delle applicazioni della nuova legge regionale entrata a regime in corso di esercizio, che hanno influito, sul valore assoluto delle entrate correnti.

|                                                 | 2013                 | 2014                 | 2015                 |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| TIT. I ENTRATE CORRENTI DA TRASFERIMENTI        | € 123.403,13         | € 86.760,64          | € 62.879,06          |
| TIT. II ENTRATE CORRENTI CANONI E ALTRE ENTRATE | € 25.036.713,67      | € 25.843.319,57      | € 24.534.237,15      |
| TIT. III ENTRATE PER ALIENAZIONI E CREDITI      | € 5.829.637,81       | € 4.242.574,68       | € 4.629.307,76       |
| TIT. IV ENTRATE IN C/CAPITALE DA TRASFERIMENTI  | € 19.067.045,07      | € 15.248.080,29      | € 15.152.681,85      |
| TIT. V ENTRATE IN C/CAPITALE - ALTRE ENTRATE    | € 1.809.008,43       | € 1.607.126,72       | € 1.128.046,51       |
| TIT. VI PARTITE DI GIRO                         | € 3.639.811,70       | € 4.031.221,35       | € 7.653.182,39       |
| <b>TOTALE ENTRATE</b>                           | <b>55.505.619,81</b> | <b>51.059.083,25</b> | <b>53.160.334,72</b> |



### *La gestione finanziaria del bilancio: il risultato di amministrazione*

Il risultato di amministrazione è la rappresentazione sintetica della gestione finanziaria dell'ente: in altri termini, esso rappresenta l'ammontare delle risorse finanziarie prodotte (avanzo) oppure

assorbite (disavanzo) dalla complessiva gestione passata.

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

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

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

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

## Risultati della gestione

### 1. Risultato di amministrazione e saldi di cassa

La gestione della cassa e il relativo risultato di amministrazione riferita all'esercizio finanziario 2013 2014 2015 si è chiusa con le seguenti risultanze finali:

| <b>Situazione Amministrativa 2013</b>                           |                |                                |                      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|
|                                                                 | <b>Residui</b> | <b>Gestione<br/>Competenza</b> | <b>Totale</b>        |
| Fondo cassa al 1 gennaio                                        |                |                                | <b>1.655.359,36</b>  |
| RISCOSSIONI                                                     | 7.205.288,73   | 43.218.617,02                  | 50.423.905,75        |
| PAGAMENTI                                                       | 10.119.358,96  | 36.960.417,52                  | 47.079.776,48        |
| Fondo Cassa 31 dicembre -                                       | 2.914.070,23   | 6.258.199,50                   | <b>4.999.488,63</b>  |
| Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre |                |                                |                      |
| DIFFERENZA                                                      |                |                                | <b>4.999.488,63</b>  |
| RESIDUI ATTIVI                                                  | 66.625.491,22  | 12.287.002,79                  | 78.912.494,01        |
| RESIDUI PASSIVI                                                 | 25.103.830,69  | 12.021.745,05                  | 37.125.575,74        |
| DIFFERENZA =                                                    | 41.521.660,53  | 265.257,74                     | 41.786.918,27        |
| AVANZO                                                          | 40.262.949,66  | 6.523.457,24                   | <b>46.786.406,90</b> |

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

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

### *Gestione di competenza*

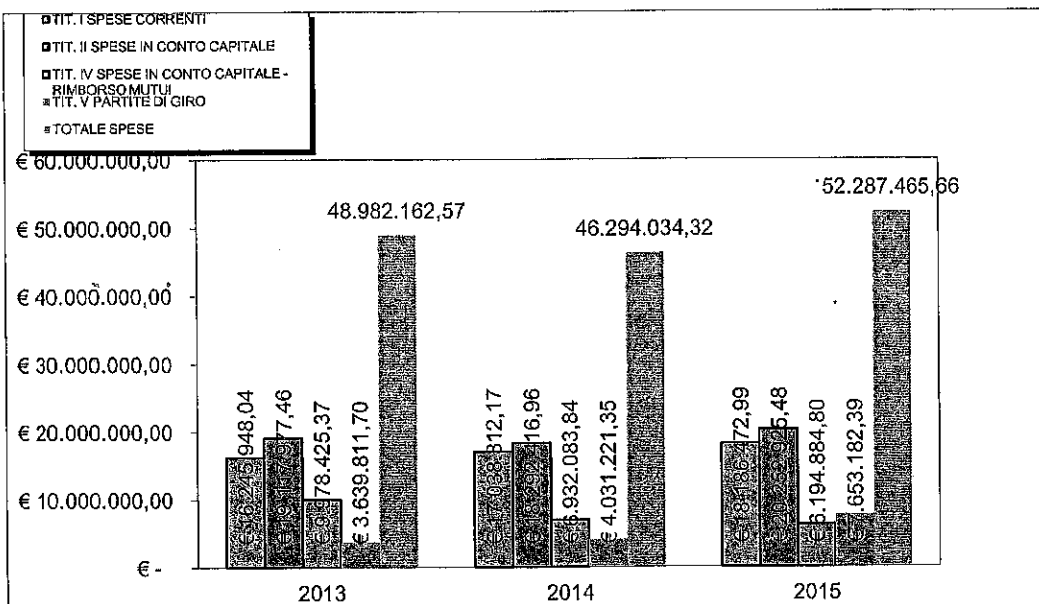
La gestione di competenza ha evidenziato i seguenti risultati:

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

### *Le spese correnti*

Una valutazione sulla composizione della spesa corrente e sul peso di ogni tipologia gestionale sulla spesa corrente complessiva, si può evincere dal prospetto sottostante.

|                                                  | 2013                 | 2014                 | 2015                 |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| TIT. I SPESE CORRENTI                            | € 16.245.948,04      | € 17.038.312,17      | € 18.186.472,99      |
| TIT. II SPESE IN CONTO CAPITALE                  | € 19.117.977,46      | € 18.292.416,96      | € 20.252.925,48      |
| TIT. IV SPESE IN CONTO CAPITALE - RIMBORSO MUTUI | € 9.978.425,37       | € 6.932.083,84       | € 6.194.884,80       |
| TIT. V PARTITE DI GIRO                           | € 3.639.811,70       | € 4.031.221,35       | € 7.653.182,39       |
| <b>TOTALE SPESE</b>                              | <b>48.982.162,57</b> | <b>46.294.034,32</b> | <b>52.287.465,66</b> |



Da un' analisi della spesa, fermo restando la razionalizzazione delle spese sulla base di quanto previsto dalle manovre di Finanza pubblica sopra individuate, si evince un aumento della spesa direttamente collegata alla mission aziendale. In particolare per il settore tecnico l'aumento riguarda gli interventi di manutenzione sugli immobili per ca. € 1.000.000,00 rispetto all' anno 2014 e un aumento sulle pp.gg il cui importo è collegato alla parte Entrata del bilancio

| SPESA CORRENTE            |                 |                 |                 |  |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
|                           | 2014            | 2014            | 2015            |  |
| Direzione Generale        | € 10.493.903,10 | € 9.612.278,59  | € 10.146.774,06 |  |
| Settore Amministrativo    | € 10.111.213,36 | € 11.610.560,50 | € 12.390.669,50 |  |
| Settore Tecnico           | € 25.207.574,31 | € 22.543.524,23 | € 23.895.925,24 |  |
| Spese trasversali e PP. G | € 3.169.471,80  | € 2.527.671,00  | € 5.854.096,86  |  |
|                           | € 48.982.162,57 | € 46.294.034,32 | € 52.287.465,66 |  |

### **CONSUNTIVO DELLE ENTRATE PER CANONI DI LOCAZIONE**

Il gettito complessivo dei canoni di locazione delle unità ad uso abitativo per l'esercizio 2015 è stato determinato ai sensi della L.R. 10/2014.

A fine esercizio l'ammontare dei canoni di locazione accertati degli alloggi realizzati con o senza il contributo dello Stato è risultato di € 19.583.569,24 (Capp. 5.20201/1-3-5) mentre l'ammontare dei canoni dei locali adibiti ad uso diverso da abitazione risulta accertato per € 499.289,26 (Cap. 5.20201/4); inoltre sono state addebitate all'inquilinato spese di rendicontazione e diritti amministrativi per un importo pari a € 111.115,65 contabilizzate sul Cap. 5.20102/0 oltre ad € 327.511,40 per interessi su dilazione debiti (Cap.

5.20206/0).

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

| SITUAZIONE DEI CANONI |               |                |          |            |                      |
|-----------------------|---------------|----------------|----------|------------|----------------------|
| ANNI                  | BOLL. COMP.   | RISC. DI COMP. | PERC. R. | PERC. N.R. | RECUP. ANNI PREGR.   |
| 2006                  | 16.147.645,67 | 11.977.185,67  | 74,17    | 25,83      | 4.347.170,15         |
| 2007                  | 19.635.303,70 | 14.318.086,07  | 72,92    | 27,08      | 2.244.859,63         |
| 2008                  | 19.575.224,80 | 15.163.414,91  | 77,46    | 22,54      | 1.283.329,55         |
| 2009                  | 19.791.364,26 | 13.260.274,91  | 67,00    | 33,00      | 4.047.163,90         |
| 2010                  | 19.873.891,37 | 13.397.498,51  | 67,41    | 32,59      | 2.932.743,43         |
| 2011                  | 19.514.337,11 | 12.547.515,99  | 64,30    | 35,70      | 3.863.048,54         |
| 2012                  | 20.180.739,08 | 13.716.782,02  | 67,97    | 32,03      | 2.611.216,86         |
| 2013                  | 20.228.296,90 | 13.716.802,65  | 67,81    | 32,19      | 2.778.711,09         |
| 2014                  | 20.687.168,70 | 14.569.999,16  | 70,43    | 29,57      | 2.141.594,73         |
| 2015                  | 20.082.858,50 | 13.312.945,43  | 66,29    | 33,71      | 3.195.954,30         |
|                       |               |                |          |            | <b>29.445.792,18</b> |

Per l' anno 2015, pur essendoci stata una diminuzione degli incassi per i *canoni* in conto competenza, tale diminuzione è compensata dall' aumento delle riscossioni per gli anni pregressi.

Di seguito si presenta la tabella relativa alla complessità delle riscossioni ( canoni, servizi, diritti amministrativi, deleghe sindacali, interessi su concordati, ecc) per il periodo 2011/2015 affluito sui conti correnti postali.

| Mesi      | 2011            | 2012            | 2013            | 2014            | 2015            |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Gennaio   | € 1.679.000,00  | € 1.589.000,00  | € 1.750.495,48  | € 1.599.081,18  | € 1.723.947,31  |
| Febbraio  | € 1.319.000,00  | € 1.456.000,00  | € 1.385.310,82  | € 1.484.823,02  | € 1.368.921,45  |
| Marzo     | € 1.775.000,00  | € 1.777.000,00  | € 1.747.412,89  | € 1.603.837,42  | € 1.710.089,18  |
| Aprile    | € 1.414.000,00  | € 1.415.000,00  | € 1.470.936,93  | € 1.641.325,65  | € 1.393.862,68  |
| Maggio    | € 1.720.000,00  | € 1.662.000,00  | € 1.710.457,58  | € 1.724.009,90  | € 1.589.493,56  |
| Giugno    | € 1.488.000,00  | € 1.429.000,00  | € 1.479.666,21  | € 1.458.550,54  | € 1.429.430,51  |
| Luglio    | € 1.714.000,00  | € 1.809.000,00  | € 1.714.769,13  | € 1.766.845,83  | € 1.666.332,35  |
| Agosto    | € 1.426.000,00  | € 1.448.000,00  | € 1.547.265,78  | € 1.495.553,84  | € 1.430.790,92  |
| Settembre | € 1.580.000,00  | € 1.600.000,00  | € 1.459.246,88  | € 1.566.264,14  | € 1.653.305,63  |
| Ottobre   | € 1.395.000,00  | € 1.432.000,00  | € 1.421.977,51  | € 1.435.050,13  | € 1.445.532,53  |
| Novembre  | € 1.619.000,00  | € 1.633.000,00  | € 1.627.743,10  | € 1.528.161,77  | € 1.607.560,39  |
| Dicembre  | € 1.500.697,79  | € 1.589.316,98  | € 1.512.645,50  | € 1.631.581,22  | € 1.638.414,43  |
|           | € 18.629.697,79 | € 18.839.316,98 | € 18.827.927,81 | € 18.935.084,64 | € 18.654.680,94 |

### MOROSITA'

La morosità globale alla data del 31/12/2015 per canoni di locazione, servizi a rimborso, locali ad uso diverso dall'abitazione e quote riscatto ammonta a € 66.946.235,25 così suddivisa



| Residui compreso morosità competenza |                        |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Totale Morosità Inquilinato          |                        |                        |
| 2015                                 |                        |                        |
| Capitoli inquilinato                 | Morosità all'1°-gen    | Morosità al 31-dic     |
| 20102/0 - Corrisp.amm.ne stabili     | € 382.177,94           | € 90.096,58            |
| 20103/0 - Corrisp.manut.ne stabili   | € 10.663,14            | € 18.564,46            |
| 20104/0 - Corrisp.servizi a rimborso | € 5.573.353,97         | € 384.210,45           |
| <b>20201/0 - Canoni di locazione</b> | <b>€ 59.518.232,78</b> | <b>€ 56.201.603,73</b> |
| 20206/0 - Interessi da assegnatari   | € 2.453.116,19         | € 1.855.783,77         |
| 30407/12 - 13 Ex art. 38 L.R. 54/84  | € 7.099.424,92         | € 7.292.033,96         |
| 30407/19 - Associazioni inquilini    | € 893.801,83           | € 967.661,49           |
| 50204/1 - Cauzioni                   | € 11.327,92            | € 6.192,03             |
| 50206/1 - IVA                        | € 195.176,51           | € 130.088,78           |
|                                      | <b>€ 76.137.275,20</b> | <b>€ 66.946.235,25</b> |

La riduzione si è verificata a seguito del riaccertamento star ordinario delle poste attive ai sensi del D.lvo 118/2011.

Il dato rapportato al carico annuo totale è pari al 30%(€ 20082 mln/ 66.946,00mln) , mentre la morosità riferita alla sola competenza è pari al 33,71 %. Così come si evince dalla seguente tabella:

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

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

L'attività degli Uffici è comunque stata sempre pressante, nonostante le difficoltà conseguenti nell'espletamento della stessa, a seguito delle manovre di recupero attuate negli ultimi 5 anni.

### CESSIONE DEGLI ALLOGGI

La vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è regolata dalla Legge 560/1993 s.m.i.

La stessa ha attribuito alla Regione Puglia la competenza ad autorizzare la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli Enti pubblici territoriali, con l'obbligo per gli stessi di reinvestire i proventi esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.

In attuazione ai criteri fissati da detta norma l'Ente ha predisposto negli anni i programmi degli immobili di E.R.P. vendibili che sono stati approvati dalla Regione Puglia con delibere di Giunta Regionale e precisamente:

- Delibera n.911 del 24/11/94 s.m.i.
- Delibera n. 2015 del 29/10/2013.
- Delibera n.914 del 24/11/94 predisposta dal Ministero delle Finanze-Sezione Staccata Demanio di Bari per gli alloggi di proprietà del Demanio -ramo lavori pubblici-(patrimonio trasferito all'Ente ex art.46 l. 388/2000).

Il patrimonio vendibile consta al 31 12 2015 di 8.733 alloggi di cui:

- 1.454 alloggi senza convenzione ex art. 35 l.865/71;
- 1.389 alloggi in condomini misti con proposte di vendita da trasmettere ;
- 5.809 alloggi con vari stati di lavorazione.

Nel corso dell'anno 2015 sono stati venduti n° 74 alloggi in Bari e provincia, di cui n° 39 alloggi con prezzo in un'unica soluzione e n° 35 alloggi con prezzo rateale per un importo complessivo di € 2.715.730,84 e precisamente:

precisamente:

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| - pagamento in un'unica soluzione                               | € 1.347.192,01 |
| - acconti per il pagamento rateale                              | € 468.600,21   |
| - quota lavori effettuati con fondi di bilancio(uff.condom.)    | € 98.106,08    |
| - quota lavori effettuati con fondi di regionali (sett.tecnico) | € 130.486,69   |
| - estinz. diritto di prelazione ( art.1 c.25 l.560/93 )         | € 104.594,70   |
| - pagamenti rateali                                             | € 566.751,15   |

### **GESTIONE IMMOBILIARE PER CONTO TERZI**

I risultati della gestione immobiliare effettuata per conto terzi continuano a essere una concreta risorsa finanziaria per l'Azienda. Attualmente l' Agenzia gestisce il patrimonio del Comune di Bari costituito da n. 3084 alloggi, il patrimonio del Comune di Bisceglie pari a ca 400 alloggi. Sono in corso di perfezionamento le convenzioni con il Comune di Monopoli e il Comune di Acquaviva delle Fonti.

### **INVESTIMENTI**

Gli obiettivi individuati con l'approvazione del bilancio di previsione 2015 ed inseriti nella programmazione triennale dei lavori pubblici possono essere sintetizzati nelle seguenti proposte:

#### ***Ristrutturazione e recupero complesso edilizio***

Protocolli di Intesa con il Comune di Bari e con il Comune di Barletta per la programmazione di interventi di edilizia residenziale pubblica e l'adozione di misure urgenti per fronteggiare l'emergenza abitativa nelle due città, ai sensi della legge 80/2014, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, recante "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015", pubblicata nella GU Serie Generale n. 121 del 27.05.2014.

Per il Comune di Bari è stato pubblicato l'avviso pubblico per la cessione, da parte di proprietari pubblici e privati, di immobili ubicati nel territorio comunale di Bari. Per Barletta si è provveduto alla redazione dell'avviso pubblico.

E' stata avviata, la gara per l'appalto dei lavori di costruzione del 1° lotto in Bari San Girolamo concernente la costruzione di n.106 alloggi; in fase di ultimazione anche le attività preliminari per l'attuazione del PIRU di Bari San Paolo che vedrà l'interessamento di soggetti pubblici e privati.

In itinere la stipula, con il Comune di Bari, della sottoscrizione della Convenzione, concernente il trasferimento in diritto di superficie delle aree del Comparto 2 della Maglia 22 di Bari San'Anna, all'interno del quale potranno

essere realizzati circa 240 nuovi alloggi. In fase di ultimazione anche la costruzione di n.100 alloggi, per complessivi 300 posti letto, per studenti universitari e del Politecnico in Bari Mungivacca.

Procedono i lavori per la costruzione di 112 alloggi di ERP in Bari Sant'Anna. In ultimazione anche la costruzione di n.36 alloggi in Bari Stanic, 42 alloggi in Bari Carbonara (lotto 67). Nel mese di dicembre sono stati consegnati agli assegnatari aventi diritto, 24 alloggi nel Comune di Locorotondo.

Sono stati ultimati i lavori di recupero relativamente alle palazzine B-C-D-H-I ed L nonché della palazzina storica fronte Piazza Diaz, contraddistinta dalla lettera F, e, contestualmente, partirà il completamento dell'intero recupero del Complesso denominato "Duca degli Abruzzi", il recupero delle palazzine M-P-e Q. E' continuato il lavoro propedeutico all'indizione delle gare di appalto per lavori di recupero, di cui ai finanziamenti PIRP legge 20/2005, per i Complessi in Bari al Rione San Marcello e nel Comune di Monopoli. Risultano in fase di ultimazione i lavori di riqualificazione dell'intero comparto di proprietà dell'Arca Puglia Centrale, legge 179, in Bari Japigia, che oltre al risparmio energetico (realizzazione di impianti fotovoltaici e solare termico), hanno migliorato l'efficientamento energetico dei fabbricati.

In fase di esecuzione i lavori di recupero di cui alla legge 20/2005 in vari Comuni della Provincia per i quali l'Arca Puglia Centrale è soggetto attuatore, nonché i lavori di manutenzione straordinaria di cui alla legge 560/93.

Anche per il 2015 ha dato i risultati prefissati di spending review, l'attività del Global Service relativa al servizio di monitoraggio e manutenzione ordinaria dell'intero patrimonio in Bari e Provincia.

E' continuato per tutto il 2015, il servizio denominato "Automanutenzione" che ha prodotto un duplice risultato: da un lato ha incentivato gli assegnatari a regolarizzare eventuali posizioni debitorie, requisito fondamentale per poterne usufruire, e, dall'altro ha prodotto migliorie al patrimonio eseguite dagli stessi conduttori.

L'Ufficio, sempre nel corso del 2015, ha proceduto alla progettazione e validazione di interventi manutentivi i cui lavori consegnati ad inizio 2016 sono in parte terminati e sono in attesa di collaudo.

#### ***Attività di ricerca e sviluppo***

Nel corso dell'anno 2015 si è operato a vari livelli sia nell'ambito della progettazione che della direzione lavori. Alcune opere erano già programmate, ed in alcuni casi avviate, altre sono state inserite ex novo nella programmazione aziendale

Gli Uffici Amministrativi dell'Ente, così come gli Uffici Tecnici, hanno acquisito nel 2015 la Certificazione di Qualità ISO 9001; è in corso per il triennio 2016 2018 il rinnovo della relativa certificazione.

Si è proceduto, per i principio di sussidiarietà, trasparenza e partecipazione all'elaborazione e pubblicazione del I° Bilancio Sociale dell'Arca Puglia Centrale, con l' analisi dei dati per il triennio 2010 /2012.

Nell' ambito della collaborazione con le istituzioni universitarie è stato presentato il progetto "REnew Urban – Edifici ad energia positiva nella rigenerazione delle periferie urbane" con il patrocinio dell'Arca Puglia Centrale, del Politecnico di Bari, della Città Metropolitana di Bari e dell'Antenna Pon Puglia.

Il lavoro esposto è il frutto di una ricerca prodotta da un team di laureandi in architettura del Politecnico, affiancati dai loro relatori, l'ingegner Prof. Francesco Ruggiero e l'architetto Prof. Nicola Parisi. Lo studio ha prodotto anche la pubblicazione dell'omonimo volume.

La tesi riguarda la riqualificazione energetica e allo stesso tempo il miglioramento/adequamento sismico degli edifici di edilizia popolare; in particolare il caso di studio preso in esame è stato un edificio di proprietà dell'Arca Puglia, situato in via Cascia, nel quartiere Santa Rita di Bari – Carbonara.

### ***Sperimentazioni***

L'azienda aderisce da diversi anni alla rete europea Eurhonet per lo scambio di buone pratiche. Tale partecipazione ha consentito di:

- sviluppare approcci comuni alla responsabilità sociale dell'impresa nell'ambito dell'housing sociale;
- migliorare la performance energetica delle abitazioni sociali
- favorire l'inclusione sociale nel quadro delle politiche urbane, attrezzandosi per affrontare l'invecchiamento della popolazione;
- partecipare alle iniziative europee per la ricerca di fondi di finanziamento.

Al fine di agevolare le scelte professionali mediante la conoscenza diretta del mondo del lavoro e realizzare momenti di alternanza tra studio e lavoro, visti i risultati già ottenuti, è stata nuovamente approvata, nel corso dell'esercizio 2015, la Convenzione con il Formedil-Bari, Ente bilaterale per la formazione professionale in edilizia, per l'attuazione del II° Corso di Tirocinio Formativo denominato "Tecnico Esperto in Tematiche Catastali" riservato a geometri e/o laureati in ingegneria ed ingegneria/architettura e ciò al fine di completare il censimento patrimoniale dell'Ente con particolare riferimento all'accatastamento di numerosi altri fabbricati (demaniali, Enti soppressi, etc) anche al fine della redazione annuale dell'inventario dei beni immobili.

Tanto quanto premesso si presenta la relazione che forma parte integrante e sostanziale all'approvando rendiconto di Gestione .

Bari, 25 luglio 2016

L' Amministratore Unico

Dott. Giuseppe Zichella

