

ARCA Puglia Centrale

Decreto dell'Amministratore Unico

n. 118 del 22/12/2017

OGGETTO: DECRETO LEGISLATIVO N. 118 DEL 23 GIUGNO 2011 - LINEE PROGRAMMATICHE DI INDIRIZZO GENERALE 2018 - 2019 - 2020 - APPROVAZIONE

L' AMMINISTRATORE UNICO

Premesso che:

– il decreto legislativo n. 118 del 23 giugno 2011, come da ultimo modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126, avente per oggetto “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”, a conclusione del periodo di sperimentazione ha introdotto nuovi principi in materia di contabilità;

Che l' art.8 e art. 9 del regolamento di contabilità approvato con decreto n.108 del 30/12/2016 stabilisce che

1. *La programmazione rappresenta il processo di analisi e valutazione, nel rispetto delle compatibilità economico-finanziarie, della possibile evoluzione della gestione dell'Agenzia e si conclude con la formalizzazione delle decisioni politiche e gestionali che danno contenuto ai piani e programmi futuri.*
2. *L'Amministratore Unico, quale organo di indirizzo e di controllo, è soggetto titolare della programmazione in conformità alla normativa vigente riferita al il D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i. nonché allo Statuto dell'Agenzia.*
3. *Partecipano alla programmazione l'Amministratore Unico, il Direttore Generale, i Dirigenti, le associazioni ed altri enti in conformità alle norme contenute nello statuto dell'Agenzia e nei regolamenti attuativi dello stesso.*
8. *Con riferimento agli strumenti di programmazione gli stessi sono redatti nel rispetto del Principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio (allegato n. 4/1 al D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i.) e che sono propedeutici all'individuazione, da parte della Regione Puglia, degli obiettivi generali della programmazione economico-sociale e della pianificazione territoriale stabilendo le forme e i modi della partecipazione degli enti strumentali all'elaborazione dei suddetti piani e programmi.*

Dato atto che i contenuti della programmazione sono riportati nelle linee programmatiche di indirizzo generale – gestione Amministratore Unico per il periodo 2018 2020 ai sensi del combinato disposto del Principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio (allegato n. 4/1 al D.Lgs. n. 118/2011 e successive modificazioni) e l' art. 9 della legge Regionale n. 22 /2014 e allegate al presente provvedimento al n. 1,;

Ritenuto necessario approvare le linee programmatiche 2018/2020 elaborate sulla base dei principi previsti dalla normativa vigente;

Visto il D.Lgs. 118/2011;

**TANTO PREMESSO
SI PROPONE**

1. di approvare le linee programmatiche di indirizzo generale dell' Arca Puglia Centrale Gestione Amministratore Unico ai sensi del combinato disposto del Principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio (allegato n. 4/1 al D.Lgs. n. 118/2011 e successive modificazioni) di cui all' art. 9 della legge Regionale n. 22/2014, per il periodo 2018 2020 (allegato n. 1);
2. di dare immediata esecutività al presente provvedimento;

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA

Bari, li 22/12/2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Dr.ssa Anna Carmela PICOCO

(FIRMA DIGITALE)

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'

Bari, li 22/12/2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE DIREZIONE
GENERALE

Dr.ssa Anna Carmela PICOCO

(FIRMA DIGITALE)

Con i poteri di cui alla Legge Regionale n.22/2014, conferiti con Decreto di nomina del Presidente della Giunta Regione Puglia n.9 del 13/01/2016;

COSI' DECRETA

1. di approvare le linee programmatiche di indirizzo generale dell' Arca Puglia Centrale Gestione Amministratore Unico ai sensi del combinato disposto del Principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio (allegato n. 4/1 al D.Lgs. n. 118/2011 e successive modificazioni) di cui all' art. 9 della legge Regionale n. 22/2014, per il periodo 2018 2020 (allegato n. 1);
2. di dare immediata esecutività al presente provvedimento;

L' AMMINISTRATORE UNICO

Dott. Giuseppe ZICHELLA

(FIRMA DIGITALE)

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 20 del Decreto Legislativo n.82/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, recante "Codice dell'Amministrazione Digitale



ARCA PUGLIA CENTRALE

LINEE PROGRAMMATICHE 2018-2020

L'Agenzia regionale per la Casa e l'Abitare, ARCA Puglia Centrale, è Ente Regionale di diritto pubblico non economico, con sede in Bari. La rappresentanza legale dell'Agenzia è assegnata all'Amministratore Unico, nominato con decreto del Presidente della Giunta Regionale che sovrintende al buon funzionamento dell'Agenzia ed all'adozione dei provvedimenti di competenza dell'Amministrazione.

L'ARCA Puglia Centrale, già Istituto Autonomo per le Case Popolari, trasformato in Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare con L.R. n. 22 del 20/5/2014, provvede nell'ambito territoriale di propria competenza:

- alla progettazione e realizzazione di programmi d'intervento di edilizia residenziale pubblica di recupero e di nuova costruzione e relative infrastrutture, nonché all'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica;
- alla progettazione e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di programmi di edilizia sociale e delle relative infrastrutture, di ogni altro programma o iniziativa a carattere urbanistico ed edilizio, anche commesso da istituzioni pubbliche;
- alla gestione e manutenzione di tutto il patrimonio pubblico residenziale esistente nell'ambito territoriale di competenza, comprese le unità immobiliari diverse e/o connesse allo stesso patrimonio, nonché ad eventuali altre gestioni affidate in base a convenzioni da Enti proprietari di immobili;
- alla gestione dei servizi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli enti locali sulla base di apposite convenzioni;
- all'espletamento di tutti gli altri compiti attribuiti dalla legge, nonché quelli affidate dall'Ente Regione, dagli Enti locali e da altri soggetti pubblici non in contrasto con i suoi fini.

L'Agenzia svolge i propri compiti istituzionali con piena autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile.

L'attività dell'Ente è prevalentemente sociale e morale, rivolta alla tutela e promozione dello sviluppo sociale degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati alle categorie socialmente deboli, che non possono accedere al libero mercato immobiliare.

Pertanto l'ARCA realizza e gestisce su conforme indirizzo Regionale, alloggi ERP a favore di utenti aventi requisiti dettati dalla Legislazione Nazionale e Regionale, nonché, recupera aree dismesse e si adopera per conservare e tutelare il patrimonio immobiliare tramite interventi di manutenzione ordinari e straordinari.

Le linee programmatiche e gli obiettivi gestionali 2018-2020 formulati dall'Amministratore Unico dell'ARCA di Bari descrivono il programma di iniziative del periodo di riferimento.

La programmazione dell'Agenzia tende a riformare le strutture, a modificare la gestione del patrimonio, a rinnovare gli investimenti sui futuri interventi, a meglio definire la politica abitativa pubblica al fine di renderla più fruibile agli utenti aventi i requisiti di legge.

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

L'intendimento di questa Amministrazione, per il triennio prossimo venturo, è quello di indirizzare gli organi di gestione verso obiettivi di medio termine orientati alla conservazione ed al mantenimento del patrimonio edilizio accumulatosi nel corso degli anni e che, in assenza di manutenzione, rischierebbe di essere depauperato. In seguito all'emanazione della legge 190/2012 "legge anticorruzione" e del d.lgs. 33/2013 "legge sulla trasparenza", si è rafforzato l'obiettivo di questa Amministrazione di consolidare tali valori divenendo, essi stessi, obiettivi prioritari dell'agire amministrativo e di promuoverne la massima diffusione all'interno dell'Ente, ma anche presso tutti gli attori sociali coinvolti nell'attività amministrativa. In virtù di tale importante premessa, gli obiettivi strategici sono proiettati ad un efficace utilizzo delle risorse dell'Agenzia in grado di garantire efficienza nella gestione dell'Agenzia e si possono sintetizzare così come di seguito illustrato:

Programmazione strategica 2018-2020

LINEE PROGRAMMATICHE	AREE STRATEGICHE	OBIETTIVI STRATEGICI
1. MIGLIORARE L'IMMAGINE DELL'ARCA CON EFFICIENZA, LEGALITA' E TRASPARENZA	1.1 ATTIVARE PROCESSI DI INNOVAZIONE PER UN MIGLIORAMENTO COMPLESSIVO DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA DELL'AGENZIA	1.1.1 Dematerializzazione e orientamento digitale delle procedure e dei processi dell'Agenzia
		1.1.2 Instaurare una rete di relazioni stabili con i propri stakeholders
	1.2 VALORIZZARE LE RISORSE UMANE PER MIGLIORARE LE RELAZIONI INTERNE	1.2.1 Analizzare i fabbisogni formativi del personale
		1.2.2 Definire il piano di formazione del personale
		1.2.3 Attivare tavoli multi level per l'analisi ed il riconoscimento dei fattori che contribuiscono a sviluppare e consolidare il benessere organizzativo
	1.3 ATTUARE PIANO ANTICORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA	1.3.1 Mappatura analitica dei processi
		1.3.2 Definire il cronoprogramma per il monitoraggio delle aree di rischio

2. OTTIMIZZARE L'UTILIZZO DELLE RISORSE FINANZIARIE E STRUMENTALI DISPONIBILI	2.1 INCREMENTARE E RAZIONALIZZARE LE RISORSE	2.1.1 Reperire nuovi finanziamenti
		2.1.2 Monitoraggio gestione incassi periodici e recupero morosità alloggi
		2.1.3 Attuare il piano di alienazione del patrimonio per eliminare il fenomeno dei condomini misti
		2.1.4 Stipula contratti di locazione per occupanti alloggi privi di titolo giuridico
	2.2 INFORMATIZZAZIONE E COMUNICAZIONE SERVIZI ALL'UTENZA	2.2.1 Attuazione CAD per transizione modalità operative digitale dell'Agenzia
		2.2.2 Servizi digitali a favore dell'utenza
2.2.3 Servizi digitali a favore delle autogestioni e dei condomini misti		
3. VALORIZZARE E TUTELARE IL PATRIMONIO ESISTENTE	3.1 RISOLUZIONE CRITICITA' DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE	3.3.1 Lotta all'abusivismo
		3.3.2 Predisporre i progetti di manutenzione straordinaria con fondi a carico della Comunità Europea, dello Stato e della Regione
		3.3.3 Riorganizzare le manutenzioni straordinarie dei condomini misti
		3.3.4 Incrementare il numero di controlli sui contratti di servizio di manutenzione del patrimonio

1. MIGLIORARE L'IMMAGINE DELL'ARCA CON EFFICIENZA, LEGALITA' E TRASPARENZA

1.1 ATTIVARE PROCESSI DI INNOVAZIONE PER UN MIGLIORAMENTO COMPLESSIVO DELL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA DELL'AGENZIA

All'attualità per la Pubblica Amministrazione uno degli obiettivi principali è quello di instaurare una relazione con i propri stakeholders, un rapporto fondato sui contenuti ed il rispetto reciproco delle regole, in modo da condividere in modo partecipato le finalità dell'organizzazione.

Per raggiungere questo risultato bisognerà intensificare i modelli tradizionali di comunicazione e si dovrà garantire sul sito web istituzionale, progressivamente ma nei limiti delle norme cogenti, l'accesso del cittadino a tutta la gamma dei servizi dell'Agenzia, in modo da poter consentire ad ogni utente la gestione completa del singolo contratto in modalità remota, intendendo per tale gestione, l'adempimento delle formalità per la gestione delle obbligazioni contrattuali, il pagamento del canone, sino alla rientro da posizioni di morosità.

L'ottimizzazione delle procedure sarà altresì consentita dal completamento del processo di dematerializzazione, anche al fine di offrire agli utenti risposte immediate e tempi certi così come previsti dalla Carta dei Servizi.

1.2 VALORIZZARE LE RISORSE UMANE PER MIGLIORARE LE RELAZIONI INTERNE

L'ARCA per il periodo di programmazione 2018-2020 punterà molto sulla valorizzazione della progettazione formativa, come strumento orientato a garantire la personalizzazione degli interventi, attraverso un deciso investimento in termini di impegno relazionale e attraverso il coinvolgimento diretto dei referenti della formazione, al fine di rafforzare una cultura della collaborazione nei processi di progettazione degli interventi di sostegno allo sviluppo delle risorse umane.

Il processo di formazione prenderà l'avvio dall'analisi dei fabbisogni, con la quale vengono rilevate le priorità formative del personale. Successivamente, a seguito della analisi delle richieste, verrà effettuata la programmazione degli interventi, in coerenza con le esigenze delineate e con le strategie dell'Ente.

I soggetti interessati alla programmazione e sviluppo delle attività di formazione verranno identificati nei Dirigenti/Responsabili che, declinando gli obiettivi strategici in operativi, saranno chiamati a valutare se vi sia o meno distanza tra le competenze necessarie al loro raggiungimento e quelle direttamente coordinate identificando, in definitiva, l'eventuale necessità di intervenire con percorsi di formazione diretti al proprio personale.

Questi attori del processo di formazione, inoltre, conoscendo le competenze professionali del personale afferente alle strutture, l'ambiente ed il benessere organizzativo, nonché i carichi di lavoro in cui esso è coinvolto, potranno fornire informazioni che si riveleranno preziose nella progettazione degli interventi, suggerendo accanto alle necessità formative/informative anche le modalità di erogazione e di trasferimento delle conoscenze più idonee rispetto ai fattori menzionati.

Il documento formale prodotto al termine di questa fase sarà il piano di formazione del personale.

La formazione dovrà divenire, quindi, una dimensione costante e fondamentale del lavoro e uno strumento essenziale nella gestione delle risorse umane e di una componente essenziale definita "benessere organizzativo".

Il sistema di formazione, in definitiva, dovrà rafforzare l'integrazione con l'organizzazione del lavoro, migliorare il riconoscimento per il raggiungimento degli obiettivi, sviluppare percorsi in considerazione di quelli che saranno i fabbisogni professionali dei prossimi anni, rendendo trasparenti i processi di qualificazione e progressione dei dipendenti in equilibrio con i bisogni individuali.

La valorizzazione delle risorse umane, partendo dal management pubblico fino al personale, è e sarà sempre più un elemento imprescindibile per la crescita complessiva, quantitativa e qualitativa, dei servizi erogati.

1.3 ATTUARE IL PIANO ANTICORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA

Gli strumenti di cui si è dotata l'Azienda negli ultimi anni a garanzia della legalità quali Piano triennale di prevenzione della corruzione, Programma triennale per la trasparenza e l'integrità, e l'impianto regolamentare che ne è derivato vanno integrati e aggiornati.

Per ciò che attiene al rispetto delle regole e alla correttezza amministrativa non sono ammissibili cedimenti, né flessibilità. Occorre vigilanza finalizzata ad assicurare la trasparenza dell'operato dell'Azienda nella conformità alle norme. Tale conformità non può ridursi al mero ossequio esteriore o formalistico, ma deve comportare la coerenza con lo spirito e le finalità delle norme.

A questo proposito, andrà completata la mappatura dei principali processi aziendali, definendo e rendendo pubblici in particolare ed anzitutto, i procedimenti delle aree a rischio.

Un ambito di assoluta priorità in materia riguarda la rotazione del personale che è una delle misure previste espressamente dal legislatore nella legge 190/2012 (art. 1, co. 4, lett. e), co. 5, lett. b), co.10, lett. b)). Si tratta di una misura che presenta senza dubbio profili di criticità attuativa ma, nondimeno, sin da qui si invitano le figure dirigenziali interne insieme con il responsabile anticorruzione dell'agenzia a tenerne in debita considerazione, giusto quanto definito all'art. 22, lett. K) del Piano Anticorruzione dell'Agenzia e ove non sia possibile la rotazione ad individuare meccanismi rafforzati di controllo e monitoraggio.

I recenti accadimenti che hanno interessato l'Agenzia sollecitano l'attuazione della misura della rotazione c.d. "straordinaria", da applicarsi successivamente al verificarsi di fenomeni corruttivi, prevista nel d.lgs. n. 165 del 30 marzo 2001, art. 16, co. 1, lett. l-quater, secondo cui «I dirigenti di uffici dirigenziali generali provvedono al monitoraggio delle attività nell'ambito delle quali è più elevato il rischio corruzione svolte nell'ufficio a cui sono preposti, disponendo, con provvedimento motivato, la rotazione del personale nei casi di avvio di procedimenti penali o disciplinari per condotte di natura corruttiva».

La semplificazione e la snellezza delle procedure e la loro informatizzazione sono condizioni della effettività della trasparenza.

In ossequio a quanto disposto dalla L. 190/2012, l'azione amministrativa dovrà ispirarsi a principi di trasparenza e anticorruzione continuando al riguardo l'azione di collaborazione intrapresa con le diverse Istituzioni e Autorità di vigilanza interessate sotto i diversi profili in specie relativi al controllo e monitoraggio degli appalti pubblici.

2. OTTIMIZZARE L'UTILIZZO DELLE RISORSE FINANZIARIE E STRUMENTALI DISPONIBILI

2.1 INCREMENTARE E RAZIONALIZZARE LE RISORSE

Il cittadino/utente è punto di riferimento e destinatario principale al quale l'ARCA deve rispondere in termini di risultati dell'azione amministrativa svolta. A tal fine l'azione gestionale deve essere improntata alla cultura del servizio di qualità e tendere alla soddisfazione dei destinatari garantendo, tra gli altri, il diritto di accesso ai flussi informativi, l'orientamento in modo unitario e integrato al sistema dei servizi alla persona, alla chiarezza amministrativa, omogeneità, aggiornamento, consultabilità dei dati, tempestività di risposta, con particolare attenzione a chi, per difficoltà personali e sociali, non è in grado di farlo in modo autonomo. Nell'esercizio di tale attività l'Agenzia tutela il diritto di accesso all'informazione dei cittadini al sistema aziendale secondo criteri di trasparenza, equità, fruibilità.

Tenuto conto delle scarse risorse finanziarie disponibili per la realizzazione degli interventi costruttivi, un obiettivo strategico, per il periodo 2018-2020 è quello di reperire nuovi finanziamenti da destinare alla realizzazione di interventi di recupero e/o di manutenzione straordinaria e di vendere gli alloggi concentrandosi sui condomini misti, soprattutto nei casi in cui la quota di proprietà dell'Ente è in minoranza nonché in funzione dei maggiori importi di morosità pregressa che in tal modo potrebbero essere definiti positivamente. Questo consentirà di riflesso un abbattimento dei costi per l'Ente in materia di gestione e manutenzione degli stabili.

La morosità nei pagamenti da parte degli inquilini: costituisce una delle problematiche più rilevanti per l'Ente che si è acuita, nel corso degli anni, a causa della crisi economica e dalla presenza di una normativa vaga e contraddittoria: la legge seleziona gli assegnatari degli alloggi sulla base del livello di reddito e del carico familiare: risultano agevolate famiglie con bassi redditi o reddito pari a zero che, divenute titolari di contratto, manifestano notevoli difficoltà nel mantenere fede agli impegni finanziari assunti. Il fenomeno trova rappresentazione, nei rendiconti di gestione dell'Ente, ove si riscontrano elevati residui attivi la cui riscossione si è manifestata in modo molto lento e farraginoso.

A questo proposito, anche per il 2018, l'Agencia adotterà tutti gli strumenti possibili per contrastare la morosità degli inquilini e incassare quella accumulata negli esercizi precedenti. In particolar modo gli sforzi saranno indirizzati a recuperare i crediti nei confronti degli inquilini che ancora hanno un contratto attivo con l'Istituto attraverso la concessione di rateazioni di pagamento.

Il recupero dei crediti degli inquilini verrà gestito direttamente dall'ARCA, mentre i crediti nei confronti di ex inquilini sono trasmessi ad Equitalia/Concessionario della riscossione per il recupero coattivo.

Nello specifico, per il raggiungimento dell'obiettivo occorrerà mettere in campo una serie di interventi diretti a:

- revisione, mediante ricerca presso l'Anagrafe Tributaria, della banca dati residente presso il C.E.D. al fine di individuare le partite inesigibili e difficilmente esigibili;
- aggiornamento dati anagrafici e reddituali degli inquilini e notifica ex novo di diffide o ingiunzioni fiscali, non andate a buon fine nei periodi precedenti;
- riduzione del numero degli occupanti abusivi con diritto di regolarizzazione attraverso la promozione di accordi territoriali con i Comuni;
- incremento numero azioni legali - di sfratto per morosità; - citazione per danni;
- recupero somme anticipate - recupero oneri condominiali;
- ricognizione di tutte pratiche affidate a legali (interni od esterni) nel corso degli anni e non ancora chiuse con relativa relazione sullo stato del procedimento. Ripresa delle azioni legali quando possibile.

2.2 INFORMATIZZAZIONE E COMUNICAZIONE SERVIZI ALL'UTENZA

L'ARCA per il triennio 2018-2020 dovrà consolidare un sempre maggiore investimento alle finalità della comunicazione ed informazione con l'organizzazione di laboratori di quartiere, tavole rotonde, la Testata giornalistica dell'Ente "Abitiamo", l'utilizzo dei social network e la realizzazione di lavori editoriali.

Per raggiungere questo risultato bisognerà intensificare i modelli tradizionali di comunicazione, con procedure tipo "face-to-face", aggiornare periodicamente il sito

web e mettere a disposizione del cittadino tutte le informazioni sui servizi offerti dall'Azienda, le modalità di accesso e la relativa modulistica.

L'ARCA dovrà garantire costantemente sul sito web istituzionale, progressivamente ma nei limiti delle norme cogenti, l'accesso del cittadino a tutta la gamma dei servizi, in modo da poter consentire ad ogni utente la gestione completa del singolo contratto in modalità remota, l'adempimento delle formalità per la stipula, l'aumento delle modalità di pagamento del canone, sino alla rientro da posizioni di morosità.

L'ottimizzazione delle procedure sarà altresì consentita dal completamento del processo di dematerializzazione, anche al fine di offrire agli utenti risposte immediate e tempi certi così come previsti dalla Carta dei Servizi.

L'Agenzia garantirà l'accesso alle informazioni e agli atti approvati dall'Ente, di cui è prevista la pubblicazione online, avendo cura di aggiornare dati e schede informative lì ove necessario, assicurando qualità informativa e immediata reperibilità delle informazioni di interesse pubblico, ottemperando peraltro a tutte le previsioni della normativa vigente in materia di pubblicità e trasparenza (d.lgs. 33/2013).

Infine, in coerenza con i principi di sussidiarietà e trasparenza, per assicurare la partecipazione degli abitanti e delle loro rappresentanze al processo di formazione delle decisioni, presso Arca Puglia Centrale sarà sempre operante la commissione inquilinato, con il compito di esprimere pareri e proposte sulle modalità di gestione del patrimonio.

3. VALORIZZARE E TUTELARE IL PATRIMONIO ESISTENTE

3.1 RISOLUZIONE CRITICITA' DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE

L'Agenzia deve garantire che il patrimonio immobiliare sia costantemente mantenuto in buono stato di conservazione, con attenzione ai necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da programmare annualmente, privilegiando l'utilizzo immediato delle risorse effettivamente disponibili.

Un'attenzione particolare dovrà essere prestata alla programmazione degli interventi che comportano la riqualificazione energetica degli edifici, unitamente ad un adeguato avanzamento delle relative attività progettuali finalizzate all'accesso a

possibili finanziamenti che dovessero rendersi disponibili, sia con fondi di provenienza nazionale che nell'ambito della programmazione comunitaria 2014/2020.

Sarà oltremodo necessario la predisposizione di programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria, previo check-up dello stato manutentivo e la definizione di puntuali crono programmi di intervento che costituiranno i principi cardine su cui fondare gli interventi e la risoluzione delle criticità del patrimonio immobiliare dell'ente.

Nell'ambito della manutenzione straordinaria degli edifici, l'Agenzia impegnerà nel prossimo anno ingenti mezzi finanziari ed organizzativi, con un investimento considerevole per la conservazione e il risanamento anche energetico degli edifici, in particolare per il risanamento delle facciate, per la realizzazione di coibentazioni termiche, il rifacimento di impermeabilizzazioni e la riqualificazione delle aree esterne, il rinnovo di impianti ascensori e di impianti elettrici e la loro messa a norma.

Sarà previsto inoltre il rinnovo di diversi impianti termici e ove possibile, l'eventuale loro allacciamento al teleriscaldamento, il risanamento di singoli alloggi, l'abbattimento di barriere architettoniche e l'adeguamento dei garage interrati alla normativa antincendio.

Inoltre, la manutenzione straordinaria sui condomini misti, soprattutto nei casi in cui l'Ente possiede la quota maggioritaria di proprietà, dovrà essere effettuata unicamente con la localizzazione di risorse di scopo, e non più utilizzando i fondi ordinari del bilancio dell'ARCA;

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria con l'emanazione da parte della Regione Puglia del Regolamento generale di disciplina del rapporto di locazione degli utenti, ed a seguito dell'accordo siglato con le organizzazioni dell'utenza, sono state ben individuate le categorie di opere rientranti nella manutenzione ordinaria a carico dell'assegnatario e quelle rientranti nella manutenzione a carico dell'Azienda, meglio specificate nel Regolamento di autogestione. La manutenzione ordinaria comprende gli interventi che devono essere eseguiti per mantenere lo stato di efficienza degli alloggi, del fabbricato e degli impianti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli

elementi di finitura, degli impianti tecnologici e loro componenti, attraverso opere di riparazione e/o sostituzione degli stessi.

Tali tipi di interventi essendo affidati al Global Service, per il triennio 2018-2020 sarà necessario intensificare i controlli riguardo l'attività della società affidataria del contratto rispetto agli interventi di manutenzione da effettuarsi, in modo da raggiungere un grado di risposta entro il triennio di riferimento ad almeno il 60% delle richieste di manutenzione e nel contempo dovrà essere ampliata la funzionalità del call center per la identificazione dei guasti degli edifici e, più in generale, dei bisogni degli utenti, in specie nelle fasce maggiormente a rischio (anziani e malati, madri di bambini, persone sole, persona affette da handicap e simili).

Infine, l'Azienda dovrà combattere con azioni più dure l'abusivismo in quanto il fenomeno ha assunto proporzioni notevoli negli ultimi anni. Esistono fenomeni di occupazione abusiva degli alloggi da parte di famiglie che dichiarano di trovarsi in perenne stato di precarietà economico-sociale e che non possono permettersi il pagamento di un affitto. Alcune unità immobiliari rese libere sono sistematicamente vandalizzate e occupate abusivamente ancora prima che possano essere riassegnate agli aventi diritto.

Liberare gli alloggi occupati provocherà benefici alle famiglie in difficoltà e che da anni attendono lo scorrimento delle graduatorie di legge per vedersi riconoscere così un alloggio, e nel contempo un beneficio anche per l'Ente dal lato del recupero delle somme derivanti dal pagamento dei canoni di locazione i cui proventi potranno essere riutilizzati per riqualificare gli stessi immobili.

Tra le pratiche più utilizzate ci saranno le verifiche fisiche degli alloggi, il monitoraggio della persistenza dei criteri di assegnazione anche attraverso protocolli con gli uffici anagrafe, l'Agenzia delle Entrate, l'Enel e la Guardia di Finanza.

Amministratore Unico
f.to dott. ZICHELLA Giuseppe