

## **INCONTRO TRA ARCA PUGLIA CENTRALE E COMMISSIONE INQUILINATO**

Verbale n° 1 del 14 settembre 2020

Il giorno 14 settembre 2020 utilizzando la modalità telematica per mezzo della piattaforma Skype, si è riunita la Commissione Inquilinato per discutere del seguente ordine del giorno:

1. Situazione appalti Arca Puglia Centrale;
2. SUPERBONUS – Art. 119 e 121 D.L. 34/2020 conv. in L. 77/2020.

Sono presenti:

COMUNE DI BARI: //

COMUNE DI BARLETTA: //

COMUNE DI ANDRIA: //

COMUNE DI ALTAMURA: Ass. Cirrottola

RAPPRESENTANTE CGIL: //

RAPPRESENTANTE CISL: Giuseppe Boccuzzi

RAPPRESENTANTE UIL: Salvatore Bevilacqua

RAPPRESENTANTE UNIAT: Juri Galasso

RAPPRESENTANTE UGL: //

RAPPRESENTANTE SICET: Carmine Chiusano

RAPPRESENTANTE SUNIA: Angelo Garofoli

RAPPRESENTANTE UNIACEP: Mauro De Robertis

Per l'Arca Puglia Centrale sono presenti l'Amministratore Unico, dott. Giuseppe Zichella, il Responsabile della P.O. Segreteria Organi Istituzionali ed Ufficio Stampa, dott. Giacomo Dachille e la dott.ssa Elena Ninni in qualità di Segretario Verbalizzante.

L'incontro si apre alle ore 10.35.

Aprè la riunione il dott. Zichella salutandoli i presenti e ringraziandoli della partecipazione all'incontro.

L'O.d.G. si compone di 2 punti, l'andamento degli appalti Arca avuto riguardo sia alle nuove costruzioni che a tutte le altre opere che l'Agenzia ha in cantiere e che sono contenute nel piano triennale delle opere pubbliche, ed il Superbonus che è una normativa di recente attuazione dove gli

IACP o comunque denominati, sono interessati esplicitamente dalla disciplina di legge come destinatari attivi.

Il dottor Zichella comunica con orgoglio la chiusura del cantiere e la consegna degli alloggi del quartiere Sant'Anna, nonostante le molteplici difficoltà causate dagli eventi giudiziari che hanno interessato l'Ente nel 2017. Questo cantiere era stato bloccato per effetto degli interventi dell'Autorità Giudiziaria in Arca, successivamente è stato ripreso dall'Agenzia, riappaltato e terminato e l'8 settembre 2020 sono stati consegnati ben 123 alloggi altamente rifiniti. Alloggi costruiti con tecniche all'avanguardia in cui viene applicato ITACA 3. L'Amministratore Unico ringrazia pubblicamente tutti gli operatori della struttura che hanno apportato il loro prezioso contributo per raggiungere questo risultato.

Concluso l'argomento degli alloggi di Sant'Anna, il dottor Zichella prosegue trattando la questione degli alloggi del quartiere San Girolamo.

L'Amministratore Unico richiama il precedente incontro di questo tavolo ricordando il 3° commissariamento disposto da ANAC e dalla Prefettura di Bari per l'esecuzione del contratto di costruzione degli alloggi di San Girolamo. Ricorda altresì che, nonostante i numerosi incontri con le Autorità preposte per riuscire a trovare una soluzione e supportata dalla Regione Puglia, l'Arca ha rappresentato al Prefetto che la misura del commissariamento non avrebbe dato i risultati sperati. Con il supporto di tutti questi attori, a giugno 2020 è stato rescisso il contratto di appalto per gli alloggi di San Girolamo. Attualmente è in corso l'attività di verifica dello stato di consistenza del cantiere che dovrebbe terminare tra la fine del mese di settembre e l'inizio del mese di ottobre. I tempi non sono dettati dall'Agenzia in quanto è una procedura che si fa in contraddittorio tra le parti, la stazione appaltante, l'impresa che ha vinto il contratto e l'impresa esecutrice. La consistenza ha l'obiettivo sia di determinare lo stato dei luoghi e la valutazione delle opere per eventuali future rivendicazioni, considerando che c'è una risoluzione contrattuale in essere, sia di quantificare, per conto della stazione appaltante, il valore delle opere da riappaltare o da riprogettare e successivamente riappaltare. Nel quadro economico di Arca ci sono € 5.500.000,00 destinati a questo cantiere così come confermato anche dall'Organismo Commissariale. A questi vanno aggiunti probabilmente ulteriori € 2.000.000,00 per il completamento dell'opera. L'intenzione di questa Amministrazione è quella di effettuare lo stato di consistenza e realizzare la progettazione esecutiva. Se tutto questo si riuscisse a fare rispettando i limiti dei 5.500.000,00 di euro si potrebbe andare immediatamente a gara, mentre se dalla progettazione esecutiva emergesse la necessità di ulteriori fondi si dovrà necessariamente acquisire la disponibilità della Regione Puglia ad integrare il finanziamento iniziale. A quel punto si darebbe immediatamente mandato di appaltare per stralcio funzionale fino alla concorrenza dei 5.500.000,00 di euro, rimandando il completamento al riconoscimento dell'ulteriore finanziamento.

Tutto questo permetterebbe di avviare e completare l'opera di San Girolamo senza ulteriori blocchi, come è successo in passato. Per di più nei mesi scorsi si sono verificati atti vandalici a danno del cantiere causando allarmismo nell'Amministrazione.

Inoltre sono emerse problematiche legate alla manutenzione degli alloggi già esistenti e per questo si è predisposto un check-up completo dell'intero comprensorio. La struttura tecnica ARCA ha relazionato in merito evidenziando la necessità di intervenire rapidamente a causa di omesse

manutenzioni passate anche a prescindere dal fatto che quegli immobili dovranno essere oggetto di abbattimento. Stante tutto ciò, è stata fatta una istanza alla Regione Puglia per chiedere € 2.000.000,00 per la manutenzione straordinaria di tutto il complesso di San Girolamo. L'Amministratore Unico ricorda che le palazzine contraddistinte con le lettere A 1 e 2 – M 1 e 2 - N 1 e 2 sono già state destinatarie di interventi per un totale di € 600.000,00. Per questi 3 blocchi è già stata completata la progettazione esecutiva mentre per gli altri è prossimo l'avvio delle gare d'appalto. In particolare sono in corso n. 3 interventi a coppia che sono stati effettuati per eliminare tutte le parti pericolanti con finanziamenti che vanno dai 100 ai 140 mila euro cadauno e serviranno per il rifacimento delle facciate. Purtroppo non c'è la possibilità di individuare i soggetti a prescindere dalle procedure negoziali, c'era un'urgenza ed abbiamo fatto l'affidamento diretto di € 40.000,00 e, nel contempo, abbiamo predisposto gli interventi di ripristino definitivo. Questo è stato uno sforzo importante per l'Arca Puglia Centrale, con un notevole stanziamento di fondi. Il dottor Zichella evidenzia ancora, che in una riunione in Assessorato Regionale, alla presenza dell'Assessore e del Sindaco di Bari è stato deciso di stanziare altri fondi per San Girolamo prelevandoli dalle economie degli interventi pregressi fatti dall'Ente.

Poiché il vecchio contratto di manutenzione non ha risposto appieno alle esigenze dell'Agenzia, all'attualità la manutenzione ordinaria degli immobili ARCA viene svolta da operatori individuati esclusivamente tramite Accordo Quadro. A Tal fine è stato indetto un bando, già chiuso, per l'individuazione dei nuovi operatori. In prospettiva futura è stato previsto un Accordo Quadro che si occuperà esclusivamente della manutenzione ordinaria di San Girolamo destinando € 4.000.000,00 per 4 anni per la relativa spesa.

Anche per il cantiere di via Maranco a Barletta, cantiere nel quale c'era stato l'incendio e l'abbandono dell'operatore, è stato necessario fare una nuova gara d'appalto il cui avvio dei lavori dovrebbe avvenire entro la fine del mese di settembre. Relativamente al cantiere di Via Marchisella le questioni riguardanti la presenza di sottoservizi da parte dell'Enel sono state sistemate.

A seguito dell'emergenza sanitaria in corso, nei cantieri ARCA già avviati sono aumentati gli oneri della sicurezza non preventivamente stanziati nei quadri economici degli appalti. Questo ha comportato ritardi nella ripresa delle opere poiché risulta necessario verificare la congruità delle richieste denunciate dalle imprese e di conseguenza l'allungamento dei termini di chiusura dei cantieri.

Sempre riguardo Barletta, per il cantiere di via Prascina sono state risolte tutte le criticità e, per i cantieri di via Pirandello e via Ungaretti è stato individuato un nuovo operatore garantendo così l'avvio del cantiere entro la fine del mese.

Nei mesi scorsi è ripartito anche il cantiere di nuove costruzioni di Bitonto. Si tratta di un intervento per la costruzione di 14 appartamenti in Largo Rodari. Anche in questo caso il cantiere era fermo a causa di problematiche con la vecchia impresa costruttrice.

Nel comune di Sannicandro di Bari è stato completato un intervento sviluppato su 2 fabbricati per un totale di 10 alloggi. I fabbricati sono collaudati. Ad oggi le abitazioni non sono state consegnate

perché si attende la relativa assegnazione da parte del Comune che sta completando le operazioni necessarie per la pubblicazione della graduatoria.

Uno dei problemi principali è rimasto il cantiere di Mungivacca, un vecchio finanziamento destinato ad alloggi per studenti. All'attualità gli Enti e le Autorità destinatarie dell'utilizzo del bene hanno dichiarato che un bene destinato a tale finalità non è più necessario e, per tanto, l'Agenzia è in attesa di ricevere indicazioni per il completamento dell'opera ovvero disposizioni sul proseguimento con diversa destinazione. Nelle more di ricevere tali indicazioni l'Arca, da circa un anno, si è accollata il pagamento del servizio di vigilanza e ha messo in atto una serie di interventi finalizzati alla tutela dell'opera esistente.

Interviene il sig. Boccuzzi CISL chiedendo le tempistiche del bando di gara relativo alle nuove costruzioni di San Girolamo e l'Amministratore Unico replica precisando che lo stato di consistenza è previsto per fine ottobre e sicuramente il bando di gara sarà previsto entro la fine dell'anno. Il segretario CISL continua chiedendo di conoscere quanti sono gli alloggi previsti per San Girolamo.

Il dottor Zichella chiarisce che il numero degli alloggi è pari a n. 106.

Il sig. Boccuzzi chiede ancora se il finanziamento pari ad € 2.000.000,00 per la manutenzione straordinaria di San Girolamo è stato interamente acquisito e il dottor Zichella chiarisce che tale finanziamento è stato quantificato e notificato alla Regione Puglia. Tale finanziamento rinverrà dalle economie dei quadri economici dei vecchi cantieri Arca e a riguardo si attende solo l'atto formale di assegnazione della Regione.

Riguardo agli alloggi del quartiere Sant'Anna il sig. Boccuzzi chiede se sono stati tutti consegnati.

L'Amministratore Unico chiarisce che il complesso di Sant'Anna è composto da 123 alloggi, che il fabbricato è completo di ogni autorizzazione e che, al momento, sono stati consegnati una prima parte in base all'elenco dei beneficiari fornito dal Comune di Bari, nell'attesa di ricevere il completamento di tale elenco.

Relativamente agli alloggi per studenti di Mungivacca il segretario CISL chiede i tempi previsti per l'ultimazione dei lavori nel caso in cui non venisse cambiata la destinazione d'uso. Il dottor Zichella precisa che in quel caso sarebbe da rifare la gara d'appalto, da attendere i finanziamenti e avviare una progettazione esecutiva. Si dovrebbero valutare in totale circa 24 – 36 mesi.

Passando alla manutenzione ordinaria l'Amministratore Unico comunica che è in corso un Accordo Quadro con scadenza 31.12.2020 a seguito di contratto biennale. Tuttavia la manutenzione non va ancora bene poiché, nonostante l'attività in parallelo con il precedente operatore, le richieste d'intervento degli assegnatari in arretrato non sono state ancora completamente soddisfatte. Il dott. Zichella ribadisce che il vecchio operatore si è impegnato nei lavori solo per il 30% del valore di contratto, non rivelandosi idoneo al raggiungimento degli obiettivi di manutenzione ARCA. Ciò ha comportato la chiusura del contratto lasciando inevasi circa 5.000 interventi. L'Accordo Quadro è riuscito a coprire le richieste correnti e solo circa un 10% di pregresso, determinando così oggi ancora circa 4.000 richieste di manutenzione inevasi. Per fronteggiare tutto ciò sono stati banditi 2 Accordi Quadro per l'importo di € 5.080.000,00 per la durata di 4 anni per ciascun accordo. Il

territorio di competenza di Arca Puglia Centrale è stato diviso in 2 grandi zone escludendo San Girolamo, per il quale invece sono stati destinati € 4.000.000,00 per 4 anni. Per tutti e tre gli Accordi Quadro gli stanziamenti evidenziano aumento per le somme rivenienti dal recupero della morosità. Tale recupero della morosità è stata un'azione dura, svolta dall'Agenzia da quando è stato nominato l'Amministratore Unico, ma necessaria al fine di poter effettuare più manutenzione.

Il dottor Zichella comunica che entro la fine dell'anno ci saranno circa 20 gare d'appalto di manutenzione di cui 12 sono FESR. Per questi ultimi si stanno già chiudendo i progetti esecutivi e sono stati localizzati tra Bari e Bat. A riguardo l'Amministratore Unico chiarisce che il Dirigente del Settore Tecnico ha comunicato che il 90% degli importi sarà appaltato. Il dottor Zichella auspica che le gare non vadano più deserte anche basandosi sugli esiti positivi delle gare dell'Accordo Quadro.

Prende la parola il Signor Garofoli, segretario provinciale del Sindacato degli inquilini Sunia, il quale esprime molta soddisfazione su quanto relazionato specie a seguito di un'attività di manutenzione ordinaria del passato che lasciava a desiderare. Lo stesso, formula una richiesta relativamente alla possibilità di sdoppiare i contatori per le nuove costruzioni in modo da permettere a ciascun assegnatario di sottoscrivere il proprio contratto. Chiede anche l'abbattimento delle barriere architettoniche come la possibilità di installazione nei bagni di idonei piatti doccia 90x90, in luogo delle vasche da bagno, al fine di prevenire l'eventuale richiesta di sostituzione. Inoltre il segretario, esprime soddisfazione per la manutenzione ordinaria avendo ricevuto diversi feed-back positivi da parte degli assegnatari, contrariamente al passato.

Il sig. Garofoli chiede infine che vengano riviste le procedure per la stipula dei concordati, tenendo conto delle effettive esigenze degli inquilini spesso desiderosi di pagare ma impossibilitati a causa di rate o acconti per loro esosi.

In ultimo, lo stesso, evidenzia come dalla lettura di una determinazione dirigenziale del Settore Tecnico si evince che, a fronte dell'importo di € 40.000,00 di affidamento diretto per la manutenzione solo € 13.000,00 sono destinati alle opere edili e la differenza è destinata ai costi sulla sicurezza Covid - 19.

L'amministratore Unico conviene che i costi per la sicurezza Covid - 19 stanno sottraendo molte risorse e si riserva di analizzare la determina richiamata dal sig. Garofoli.

Il dottor Zichella stigmatizza che gli effetti della chiusura del paese sono stati negativi e che, da quando i cantieri sono stati riavviati, dei 25 cantieri ante Covid, nel mese di maggio, ne è ripartito solo uno.

Inoltre precisa che in Agenzia vige ancora il protocollo Covid - 19 che regola l'accesso alla sede e che tutti sono obbligati a rispettare. Infatti il 50 % dei dipendenti è ancora in smart-working, come da normativa vigente e per tanto l'Amministratore Unico chiede alle OO.SS. di utilizzare il sistema informatico per le comunicazioni. Per queste ragioni risulta necessario un investimento in tecnologia in Arca. Trattasi di un investimento pluriennale sostenuto dall'attività di specialisti che possono al meglio orientare nelle scelte l'Agenzia. Non essendo presenti all'interno della Struttura

professionalità specifiche a supporto di tale innovazione il dottor Zichella informa che la suddetta attività sarà avviata con il nuovo anno.

Relativamente ai concordati l'Amministratore Unico propone di inserire l'argomento nell'OdG della prossima seduta del tavolo tecnico. Inoltre il dott. Zichella annuncia la conclusione della Carta dei Servizi, dopo aver recepito le indicazioni dei sindacati, che sarà pubblicata a breve.

Interviene il dottor Galasso, segretario UNIAT, che si complimenta con il dottor Zichella per il lavoro svolto, per la trasparenza e per l'efficienza che ha caratterizzato tale lavoro e che continua ad esserci. Il segretario evidenzia come effettivamente i costi della sicurezza nei cantieri siano diventati più alti a seguito della normativa Covid - 19 poiché la sicurezza viene fatta in maniera più particolare ed attenta. Tuttavia il dott. Galasso evidenzia che sui cantieri, ultimamente, viene applicato ai dipendenti il contratto della multiservizi in luogo di quello dell'edilizia poiché risulta essere più economico. Pertanto egli richiede all'Arca Puglia Centrale di monitorare l'applicazione dei contratti. A tal proposito il sig. Boccuzzi evidenzia che, nel caso in cui ciò avvenisse, l'Agenzia dovrebbe sanzionare tale impresa.

L'Amministratore Unico concorda con il sig. Boccuzzi e ringrazia il dottor Galasso per il contributo apportato anche se a lui non risultano le predette situazioni nei cantieri Arca. Ad ogni modo darà immediatamente mandato alla Struttura di verificare i contratti applicati.

Il dottor Galasso afferma che il suo intento era proprio quello di far effettuare questa verificare perché purtroppo, all'attualità, è diventata una prassi.

Il dottor Zichella aggiunge che tale problematica sarà del tutto superata con l'applicazione della norma inserita nel cd. Decreto Semplificazioni che ha previsto l'introduzione del c.d. durc di congruità. Il dottor Galasso concorda.

Interviene l'Assessore del comune di Altamura, dott.ssa Cirrottola, la quale chiede nuovamente la manutenzione esterna di un gruppo di alloggi popolari ubicati in Largo Passarelli poiché la condizione degli immobili è tale da richiederne l'intervento.

L'Amministratore Unico prende nota della richiesta e si impegna a girarla agli uffici competenti.

Si passa a discutere del 2° punto all'OdG il Superbonus.

Il dottor Zichella afferma che questa è una grande opportunità per gli IACP, che ARCA deve cogliere pur muovendosi con cautela. Infatti l'Arca ha in gestione un patrimonio di 23.000 alloggi, 20.000 di proprietà e 3.000 del Comune di Bari, il cui 50% ha una vetustà superiore a 50 anni. Pertanto occorre effettuare una puntuale programmazione.

Per l'applicazione del Superbonus occorre distinguere i condomini in cui l'Arca è proprietario in maggioranza, in minoranza e i condomini in Autogestione al fine di individuare le corrette procedure amministrative afferenti l'applicazione del Superbonus. Nel caso di condomini dove l'Arca rappresenta la maggioranza è possibile effettuare spese fino a giugno 2022 alla stregua delle Autogestioni; nel caso di condomini nei quali la proprietà ARCA è in minoranza è intenzione dell'Arca di fare un atto di indirizzo per i rappresentanti dell'Ente che parteciperanno alle assemblee al fine di esprimersi in modo favorevole. Nel caso delle Autogestioni occorre muoversi nei limiti imposti dal codice dei contratti. Vista la complessità dell'operazione e vista la numerosità degli edifici l'Arca si muoverà mediante il coordinamento da parte del Direttore di gruppi



multidisciplinari e costituendo lotti omogenei di edifici. Tali lotti potranno fare una manifestazione di interesse che permetterà l'applicazione del Superbonus. Con l'incontro odierno si accolgono eventuali suggerimenti da parte dei partecipanti.

In riferimento al Superbonus il sig. Boccuzzi condivide la difficoltà dell'attuazione ma evidenzia anche la possibilità di diversi aspetti positivi per l'ambiente, la vivibilità e la ricaduta occupazionale. Anzi, immagina e suggerisce la creazione di una task-force composta da Arca e dalle forze sociali presenti al tavolo immaginando quindi un ruolo consuntivo, di monitoraggio, di stimolo senza però appesantire la struttura tecnica dell'Arca. Il segretario CISL propone tale ipotesi all'Amministratore Unico comprendendo la difficoltà dettata dai tempi stretti per l'Ente, ma evidenziando come una tale commissione di consultazione o di monitoraggio potrebbe essere utile alla causa. Suggerisce anche di cominciare a stimolare il dibattito in tal senso coinvolgendo gli amministratori di condominio e permettendo così una diffusione dell'argomento fino ai singoli condomini.

Interviene il sig. Garofoli il quale sostiene che questa è un'occasione unica, forse irripetibile, che non ci si deve far sfuggire. Per tale motivo sarebbe opportuno lavorare in sinergia, con la partecipazione attiva anche degli utenti, per poter recuperare un patrimonio oramai vetusto. Gli uffici devono essere pronti ed istruiti a dovere. Il Superbonus non dovrà essere di competenza esclusivamente del Settore Tecnico ma sarà necessaria la partecipazione attiva anche dell'ufficio condomini. Bisognerà inoltre lavorare alacremente per recuperare tutta la documentazione prevista dalla normativa. Questa operazione non sarà affatto semplice. Il sig. Garofoli chiede inoltre che la delibera di indirizzo richiamata dall'Amministratore Unico possa essere sottoposta all'attenzione del tavolo prima di essere adottata.

Relativamente alla Carta dei Servizi chiede che venga inviata alle OO.SS. per un'ultima lettura prima dell'adozione.

Prende la parola la dott.ssa Cirrottola la quale auspica che l'Arca colga a piene mani questa opportunità che va a vantaggio sia degli utenti che dell'economia locale e nel il territorio di Altamura individua le palazzine di Largo Passarelli e via Piscitelli come eventuali lotti verso cui indirizzare il Superbonus.

L'Amministratore Unico condivide le proposte dei sig.ri Garofoli e Boccuzzi di socializzare e/o fare riunioni di condominio successivamente all'atto di indirizzo relativo all'applicazione del Superbonus. Tale applicazione sarà svolta da un gruppo multidisciplinare in quanto il progetto non potrà essere considerato solo di competenza dell'ufficio tecnico poiché ha anche sfaccettature amministrative. L'auspicio dell'Amministrazione è che sia un'attività a costo zero ma in realtà ciò dipende dalle proposte di manifestazione di interesse che arriveranno dai privati. Successivamente all'atto di indirizzo bisognerà predisporre un avviso pubblico per dare comunicazione a tutto il territorio di competenza dell'Agenzia. I tempi stimati per queste operazioni vanno dai 45 ai 60 giorni. Il dottor Zichella chiede collaborazione ai presenti per la diffusione dell'atto d'indirizzo e per verificare che ci sia la volontà da parti di tutti gli attori a lavorare con Arca. L'amministratore

Unico si dice seriamente preoccupato dei lavori preparatori. La collaborazione con i Comuni è fondamentale, gli enti locali ricoprono un ruolo davvero importante in questo progetto. Il dottor Zichella evidenzia che bisognerà fare assolutamente gioco di squadra perché trattasi di un'attività per la quale Arca necessita di sinergie complessive di natura territoriale ed istituzionale.

L'Amministratore Unico constatando l'assenza di ulteriori interventi, ringrazia gli intervenuti per la presenza e gli spunti di riflessione forniti e dichiara terminata la riunione

La seduta termina alle ore 12.35.

Letto e approvato

COMUNE DI ALTAMURA: Annunziata Cirrottola F.to	RAPPRESENTANTE CISL: Giuseppe Bocuzzi F.to
RAPPRESENTANTE UIL: Salvatore Bevilacqua F.to	RAPPRESENTANTE UNIAT: Juri Galasso F.to
RAPPRESENTANTE SICET: Carmine Chiusano F.to	RAPPRESENTANTE SUNIA: Angelo Garofoli F.to
RAPPRESENTANTE UNIACEP: Mauro De Robertis F.to	ARCA Puglia Centrale: dr. Giuseppe Zichella F.to
ARCA Puglia Centrale: dr. Giacomo Dachille F.to	ARCA Puglia Centrale: dr.ssa Elena Ninni F.to