



ARCA Puglia Centrale

DECRETO dell' Amministratore Unico N. 120 DEL 23-12-2020

OGGETTO: BILANCIO DI PREVISIONE 2020/2022 DECRETO LEGISLATIVO N. 118 DEL 23 GIUGNO 2011 – LINEE PROGRAMMATICHE DI INDIRIZZO GENERALE 2021 - 2022 – 2023 – APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO.

L' AMMINISTRATORE UNICO

L'AMMINISTRATORE UNICO

Premesso che:

- con Legge Regionale n. 22 del 20 maggio 2014 è avvenuto il “Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore”;
- ai sensi dell’art. 6 della legge 20 maggio 2014 n. 22 e s.m.i., “Gli enti regionali per la casa denominati Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) sono trasformati in Agenzie Regionali per la Casa e l’Abitare (ARCA), e lo IACP di Bari è stato identificato dalla denominazione Arca Puglia Centrale;
- con Delibera di G.R. n. 2058 del 23 novembre 2015 e successivo Decreto Presidenziale n. 9 del 13 gennaio 2016 è stato nominato il dott. Giuseppe Zichella quale Amministratore Unico dell’Arca Puglia Centrale;
- con verbale del 1 febbraio 2016 si è proceduto all’insediamento dell’Amministratore Unico;
- per effetto del combinato disposto delle norme di cui agli artt. 8 e 9, comma 1, della legge 20 maggio 2014 n. 22 e s.m.i. l’Amministratore Unico è l’Organo dell’Agenzia che ha la rappresentanza legale dell’Ente, sovrintende al buon funzionamento dell’Agenzia e ne adotta i provvedimenti, vigilando sulla relativa attuazione;
- con Decreto dell’Amministratore Unico n. 59 del 20 giugno 2017 è stato adottato lo Statuto dell’Agenzia, giusta Delibera della Giunta della Regione Puglia n. 686 del 9 Maggio 2017 pubblicata sul BURP n. 59 del 23 maggio 2017.

Considerato 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 artt. 1 e 2 della legge 5 maggio 2009 n. 42”, a conclusione del periodo di sperimentazione ha introdotto nuovi principi in materia di contabilità;
- l’art. 8 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 D. Lgs. n. 118/2011 e s.m.i. nonché dello Statuto dell'Agenzia.
3. Partecipano alla programmazione l'Amministratore Unico, il Direttore Generale, i Dirigenti, le associazioni e gli altri enti in conformità alle norme contenute nello statuto dell'Agenzia e nei regolamenti attuativi dello stesso.
4. Omissis
5. Omissis
6. Omissis
7. Omissis
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 2021/2023, 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 s.m.i.) e l'art. 9 della Legge Regionale n. 22/2014, allegate al presente decreto al n. 1);

Ritenuto necessario approvare le linee programmatiche 2021/2023 elaborate sulla base dei principi previsti dalla normativa vigente;

TANTO PREMESSO

Visto il D. Lgs. n. 118/2011;

Visto lo Statuto dell'ARCA Puglia Centrale;

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. la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente decreto unitamente all'allegato;
2. di adottare le linee programmatiche di indirizzo generale dell'Arca Puglia Centrale – Gestione Amministratore Unico, per il periodo 2021/2023, 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 s.m.i.) e l'art. 9 della Legge Regionale n. 22/2014, per il periodo 2021/2023 (allegato n. 1);

3. di trasmettere il seguente decreto ed il relativo allegato ai Dirigenti dell'Agenzia;
4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo, al fine di darne rapida attuazione.

L'AMMINISTRATORE UNICO
Dott. Giuseppe Zichella

(FIRMA DIGITALE)

**Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell' art. 20 D.lgs. 82/2005 e norme collegate.
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell' Arca Puglia Centrale.**



ARCA PUGLIA CENTRALE

LINEE PROGRAMMATICHE 2021-2023

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 e all'adozione dei provvedimenti di competenza dell'Ente.

L'ARCA Puglia Centrale, già Istituto Autonomo per le Case Popolari, provvede nell'ambito territoriale di propria competenza alla tutela dei cittadini che non possono accedere al libero mercato immobiliare, attraverso il governo degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati alle categorie socialmente deboli.

L'ARCA Puglia Centrale realizza e gestisce, su conforme indirizzo Regionale, alloggi di ERP, 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 per il periodo 2021-2023 formulati dall'Amministratore Unico dell'ARCA di Bari descrivono la politica abitativa pubblica dell'Agenzia al fine di rendere effettivo "il diritto all'abitare".

Il momento è difficile, il 2020 volge al termine, lasciando dietro di sé un anno incerto, in cui abbiamo affrontato una pandemia planetaria da virus COVID-19, per effetto della quale tutto ciò che consideravamo normalità è stato sovvertito. La situazione è in continua evoluzione e risulta difficile immaginare quali saranno le effettive conseguenze del coronavirus nel nostro Paese, sia sul piano economico sia su quello sociale.

Nel contesto ERP, che l'epidemia da coronavirus rischia di colpire duramente, l'ARCA deve sentirsi investita da un'enorme responsabilità e mettere in campo azioni che consentano all'intera comunità di superare incertezze e affanni quotidiani. In questi frangenti occorre ingenerare fiducia nelle Istituzioni, perché è in rapporto ad esse che si può riscoprire le ragioni dello stare insieme e trovare le forme di coordinamento più opportune per affrontare efficacemente l'emergenza.

L'ARCA ha a disposizione un'occasione straordinaria per dimostrare sul campo di essere davvero una guida e una garanzia per i suoi assegnatari.

L'Agenzia deve valorizzare le occasioni di ascolto e confronto con le Organizzazioni sindacali degli Inquilini e in generale con le parti sociali in modo da cogliere il merito delle istanze espresse dai cittadini dell'ERP.

Occorrerà definire misure di sostegno a favore dei cittadini e delle famiglie che siano il più possibili mirate, efficaci e di semplice attuazione. Incentivi e contributi devono non solo essere indirizzati ai giusti destinatari, in modo tale da andare a vantaggio dei soggetti che realmente necessitano di un sostegno. Devono, inoltre, corrispondere in maniera prioritaria a criteri di urgenza, non dimenticando un fatto essenziale: che in situazioni di crisi, così come in condizioni di emergenza, sono soprattutto i soggetti più deboli e a rischio ad avere un effettivo bisogno di un supporto Pubblico.

L'emergenza pandemica ha generato una grave e profonda crisi che pregiudica ed aggrava la possibilità degli assegnatari di far fronte al rientro da morosità pregresse e alle obbligazioni correnti per canoni e servizi. E' quindi tempo di attivare strumenti eccezionali seppur transitori che possano allentare la pressione finanziaria del debito su donne ed uomini che hanno perso il lavoro o la loro fonte primaria di sostentamento e devono cercare medio tempore un graduale ripristino delle ordinarie condizioni di vita.

L'Agenzia deve dimostrarsi in definitiva capace nel bilanciare efficacia e sostenibilità economica, garantire trasparenza e responsabilità sociale ed attrarre e trattenere personale qualificato.

Semplificazione amministrativa e digitalizzazione sono i due principali obiettivi da perseguire in ARCA, per rendere la macchina amministrativa più capace di rispondere alle diverse situazioni che possono volta per volta configurarsi, emergenze comprese.

Per poter correre, l'Agenzia deve prima di tutto digitalizzare sé stessa, accelerando le tante iniziative in atto, ridisegnando interamente i processi mediante i quali i servizi pubblici sono gestiti ed erogati, in modo da sfruttare a pieno le potenzialità delle tecnologie digitali.

È particolarmente importante digitalizzare, integrare e re-ingegnerizzare sia i processi di front-office che quelli di back-office, cambiando il modo di interagire tra l'amministrazione nel suo complesso e cittadini e imprese.

Lo smart working, che abbiamo scoperto in questo tempo di emergenza, è una prima importante risposta in questa direzione. L'introduzione e la diffusione di tale modalità di lavoro in ARCA dovrà essere compiutamente disciplinata nel Piano Organizzativo del Lavoro Agile.

Le priorità in questo periodo di programmazione sono migliorare le competenze e la qualità: la digitalizzazione, l'integrazione e lo switch-off sono fondamentali per consentire all'ARCA di avviare la trasformazione digitale. E' necessario accrescere competenze, progettualità e managerialità, che siano espressione di un razionale indirizzo orientato ai risultati.

La formazione del personale resta una fondamentale leva di crescita dell'Agenzia. Particolare presidio formativo sarà necessario per il consolidamento e lo sviluppo di competenze tecniche specialistiche utili ad incrementare la quota di progettazione e funzioni tecniche fornite da personale dell'Ente. Al contempo interventi formativi dovranno essere programmati per favorire l'integrazione delle nuove unità di personale in ingresso e specializzare la capacità dell'Ente di rispondere alle istanze degli stakeholders.

La manutenzione degli immobili e degli edifici rimane azione prioritaria di tutela dei valori dell'Agenzia. L'ARCA dovrà aumentare il grado di manutenzione della casa pubblica anche attraverso l'utilizzo di risorse statali, cd. "Superbonus" e in generale vantaggi fiscali per interventi edilizi, e fondi comunitari.

L'allocazione delle risorse e la progettazione di lavori ed opere pubbliche deve essere effettuata in collaborazione con le Istituzioni che operano in qualità di agenti definatori della governance del territorio metropolitano, ai quali l'Agenzia si affianca nelle proposte di rigenerazione e ristrutturazione dei quartieri ERP.

Un ruolo strategico deve essere assegnato al Politecnico di Bari, partner preferenziale dell'Ente per la socializzazione della sua Terza Missione presidio di conoscenza e tecnologia e quale soggetto pubblico erogatore di sapere, in grado di assicurare crescita, formazione tecnica specialistica e tutoraggio, in un'ottica di sviluppo del potenziale ARCA.

Questa Amministrazione quindi, attraverso la conservazione ed il mantenimento del patrimonio edilizio di proprietà pubblica, intende così consolidare i valori identitari della comunità insediata nell'area metropolitana di Bari e nei comuni della Provincia BAT di propria competenza e valorizzare gli insediamenti abitativi che raccontano la storia delle città in cui sono inseriti, proiettando gli obiettivi strategici in un contesto che assicura un efficace utilizzo delle risorse dell'Agenzia in grado di garantire efficienza nella gestione dell'Istituto.

PROGRAMMAZIONE STRATEGICA 2021-2023

LINEE PROGRAMMATICHE	AREE STRATEGICHE	OBIETTIVI STRATEGICI
1. ORIENTAMENTO AL DIGITALE, SEMPLIFICAZIONE E COMPETENZE	1.1 ATTIVARE PROCESSI DI DIGITALIZZAZIONE E SEMPLIFICAZIONE PER GARANTIRE QUALITÀ ALL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA DELL'AGENZIA	1.1.1 Dematerializzazione e orientamento digitale delle procedure e dei processi dell'Agazia
		1.1.2 Elaborazione Sistema Informativo Unico ARCA fondato sulla CASA, anche attraverso adesione alle elaborazioni CRESA e secondo gli indirizzi della Regione Puglia.
	1.2 ACCRESCERE LE COMPETENZE PER VALORIZZARE LE RISORSE UMANE	1.2.1 Piano di formazione specialistico rivolto al personale con obiettivi di sviluppo, e consolidamento valoriale sulla <i>mission</i> aziendale
		1.2.2 Attivare tavoli multi disciplinari aziendali per integrazione risorse umane e per sviluppare e consolidare benessere organizzativo
	1.3 MISURE DI ANTICORRUZIONE E TRASPARENZA	1.3.1 Mappatura dei processi di lavoro con analisi del rischio per le singole fasi dei processi di lavoro con adozione di misure specifiche ed adeguate.
		1.3.2 Implementazione livello di cultura organizzativa in tema di trasparenza ed anticorruzione
		2.1.1 Incremento recupero morosità canoni per alloggi, immobili ad uso commerciale e quote servizi

2. UTILIZZO DELLE RISORSE IN FUNZIONE DI SERVIZI AGLI ASSEGNATARI	2.1 INCREMENTARE E RAZIONALIZZARE LE RISORSE	2.1.2 Rideterminazione canoni di locazione per aggiornamento reddituale condotto in formato "precompilato".
		2.1.3 Piano di alienazione del patrimonio ARCA: trasferimento immobili FF.OO e alienazione con vendita all'asta di immobili non assegnati inseriti in condomini misti
	2.2 SERVIZI AGLI ASSEGNATARI	2.2.1 Assegnazione contributo regionale COVID e ulteriori risorse ARCA in funzione anticiclica per ridurre effetti pandemici su famiglie ed assegnatari.
		2.2.2 Utilizzo risorse allocate con avvio cantieri lavori per manutenzione edifici.
3. VALORIZZARE E TUTELARE IL PATRIMONIO ESISTENTE	3.1 RISOLUZIONE CRITICITA' PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE	3.1.1 Stipula contratti di locazione per occupanti alloggi e immobili ad uso commerciale privi di titolo giuridico
		3.1.2 Realizzazione interventi di rigenerazione urbana per interventi edilizi a valere su fondi Regionali Statali ed Europei.
		3.1.3 Aumento interventi di manutenzione e recupero su patrimonio ARCA.

1. ORIENTAMENTO AL DIGITALE, SEMPLIFICAZIONE E COMPETENZE

1.1 ATTIVARE PROCESSI DI DIGITALIZZAZIONE E SEMPLIFICAZIONE PER GARANTIRE QUALITÀ ALL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA DELL'AGENZIA

L'ARCA deve porre al centro della propria azione la necessità di instaurare una relazione stabile con i propri stakeholders in modo da condividere in modo partecipato le finalità dell'Organizzazione: un rapporto fondato sui contenuti ed il reciproco rispetto delle regole.

Per raggiungere questo risultato bisogna pensare alla creazione di un Sistema Informativo Arca che sia fondato sulla CASA. Con l'ideazione di un unico sistema che coinvolga l'intera struttura aziendale costituita da funzioni, interazioni e dati fondati sul singolo immobile, tutte le direttrici di azione dell'ARCA dovranno muovere verso l'erogazione di un servizio dell'abitare che ponga al centro il cliente assegnatario, al quale la comunità è impegnata per garantire le condizioni di base per la sua crescita sociale ed economica.

A riguardo per rappresentare le attività dell'Ente si dovranno affiancare, all'utilizzo dei modelli tradizionali di comunicazione, moderne tecnologie digitali al fine di consolidare 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, quali l'adempimento delle formalità relative alle obbligazioni contrattuali, il pagamento del canone, il rientro dalle posizioni di morosità.

A riguardo entro il corrente triennio dovrà andare a regime una nuova possibilità d'interazione con l'assegnatario attraverso l'inserimento del complesso dei servizi ARCA offerti on line nell'ambito della APP IO, ovvero avviare una riflessione sulla necessità di sviluppare una APP propria, targata ARCA Puglia Centrale di Bari

1.2 ACCRESCERE LE COMPETENZE PER VALORIZZARE LE RISORSE UMANE

L'ARCA per il periodo di programmazione 2021-2023 continuerà a valorizzare la 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 nel corrente periodo muoverà dall'analisi delle richieste formative per il personale e previo confronto andrà elaborata 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 sono 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 rilevate, così identificando l'eventuale necessità di intervenire con percorsi di formazione mirata e destinati al proprio personale.

Questi attori del processo di formazione, inoltre, conoscendo le competenze professionali del personale afferente alle strutture, l'ambiente in cui quotidianamente si presta la propria opera ed il grado di benessere organizzativo del contesto ambientale, 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 è il piano di formazione del personale.

La formazione dovrà divenire 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 MISURE DI ANTICORRUZIONE E TRASPARENZA

Il Piano Nazionale Anticorruzione (PNA) 2019 ribadisce l'importanza che l'organo di indirizzo dell'Amministrazione assuma un ruolo proattivo nella definizione delle strategie di gestione del rischio corruttivo.

A tal fine si propone di individuare quale linea di indirizzo programmatico per il prossimo triennio, l'implementazione del livello di cultura organizzativa in tema di trasparenza ed anticorruzione, introducendo conseguentemente in tutti i processi di lavoro a rischio, misure specifiche, concrete e sostenibili.

A riguardo occorre un massiccio intervento formativo teso a diffondere cultura e principi di legalità. A questo proposito, andrà completata la mappatura dei processi aziendali, definendo e rendendo pubblici in particolare ed anzitutto, i procedimenti delle aree a rischio.

L'individuazione delle misure di prevenzione presuppone un lavoro di mappatura dei processi di lavoro, secondo un criterio di gradualità che porti nel triennio ad una analisi del rischio corruzione nelle singole fasi di ciascun processo tenendo conto delle categorie di fattori abilitanti.

Le misure di prevenzione della corruzione dovranno essere specifiche ed adeguate per ciascun processo, a partire dalle misure generali previste dalla legge e dal Piano Nazionale Anticorruzione e dalle misure ulteriori contemplate nel vigente PTPCT. Le misure specifiche dovranno:

a. tener conto delle criticità emerse in fase di analisi dei fattori abilitanti e tendere a neutralizzarle;

b. essere sostenibili sul piano economico ed organizzativo;

c. prevedere una tempistica chiara di attuazione su base triennale;

d. essere misurabili mediante indicatori puntuali per il successivo monitoraggio.

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 legalità proseguendo nell'azione di collaborazione intrapresa con le diverse Istituzioni e Autorità di vigilanza interessate sotto diversi profili, in specie quelli relativi al controllo e monitoraggio degli appalti pubblici.

2. UTILIZZO DELLE RISORSE IN FUNZIONE DI SERVIZI AGLI ASSEGNATARI

2.1 INCREMENTARE E RAZIONALIZZARE LE RISORSE

Il cittadino/utente è punto di riferimento e destinatario principale dell'azione amministrativa dell'Agenzia al quale l'ARCA deve rispondere in termini di risultati dell'attività 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 e alla trasparenza amministrativa, attraverso strumenti in grado di garantire omogeneità, aggiornamento, consultabilità dei dati e tempestività di risposta, con particolare attenzione a chi, per difficoltà personali e sociali, non è in grado di operare in modo autonomo.

Nell'esercizio di tale attività l'Agenzia tutela il diritto di accesso dei cittadini al sistema aziendale secondo criteri di trasparenza, equità, fruibilità.

Obiettivo prioritario permane la stipula di contratti di locazione con gli occupanti degli immobili dell'ARCA.

Un obiettivo strategico da perseguire durante il periodo 2021-2023 è quello di riattivare tutti i cantieri sospesi ovvero interrotti alla data di chiusura dell'esercizio 2018.

Le attività amministrative rivolte all'alienazione degli alloggi dovranno favorire il contenimento dei condomini misti e saranno condotte impedendo in forma prioritaria

la creazione di nuove fattispecie di tal genere. 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 pandemica da COVID-19. Il fenomeno trova rappresentazione nei rendiconti di gestione dell'Ente, ove si riscontrano elevati residui attivi, la cui riscossione in passato si è realizzata con modalità parziali e farraginose.

A questo proposito, anche per il 2021, l'Agenzia 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 Agenzia delle Entrate Riscossione per il recupero coattivo.

L'azione di recupero della morosità sarà consolidata attraverso attività di aggiornamento dei redditi degli assegnatari di immobili. Questa azione amministrativa sarà svolta attraverso l'incrocio dei dati a disposizione dell'ARCA con quelli forniti dalle banche dati di Enti di rilievo nazionale e regionale.

In caso di riscontrato scostamento l'assegnatario avrà la possibilità di integrare e correggere i dati forniti dall'Agenzia in forma "precompilata" o con l'ausilio dei servizi resi dalle Associazioni degli Inquilini attraverso dedicata piattaforma informatica messa a disposizione dall'ARCA. Il procedimento si concluderà con la rideterminazione del canone e una nuova definizione degli importi dovuti.

2.2 SERVIZI AGLI ASSEGNATARI

L'ARCA per il triennio 2021-2023 dovrà predisporre risorse finanziarie che garantiscano maggiori investimenti per migliorare la comunicazione e l'informazione riguardo ai servizi dell'Agenzia.

Tali obiettivi potranno essere raggiunti attraverso l'organizzazione di laboratori di quartiere, tavole rotonde, la storica testata giornalistica dell'Ente "Abitiamo", l'utilizzo dei social network e la realizzazione di lavori editoriali.

Per raggiungere questo risultato inoltre bisognerà intensificare i modelli tradizionali di comunicazione, con procedure tipo "face-to-face", e aggiornare periodicamente il sito web per mettere a disposizione del cittadino tutte le informazioni sui servizi offerti dall'Azienda, le modalità di accesso e la relativa modulistica.

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).

Inoltre, come già avvenuto nel corso dell'anno 2020, in relazione al Fondo straordinario per l'emergenza Covid-19 attivato dalla Regione Puglia in favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, l'ARCA metterà in atto tutte le attività volte ad attingere ulteriori contributi da destinare in favore degli assegnatari che abbiano subito le conseguenze della crisi economico-sociale determinata dall'emergenza sanitaria in atto.

L'ARCA dovrà concludere il percorso intrapreso con le Organizzazioni sindacali degli inquilini che conduce all'approvazione di un regolamento che disciplini le modalità di costituzione e di accesso al Fondo sociale, nonché i criteri e modalità di erogazione dei relativi contributi. Tale Fondo verrà utilizzato per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l'onere per il pagamento dei canoni di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'Ente, nonché per i cambi di alloggio, con diritto prioritario per gli assegnatari che versano in condizioni di morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia (art. 33 L.R. 7 aprile 2014 n. 10).

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

Inquinato, con il compito di esprimere pareri e proposte sulle modalità di gestione del patrimonio dell'Ente.

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 necessaria 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 continuare ad essere effettuata unicamente con la localizzazione di risorse straordinarie di scopo.

In particolare, è volontà dell'ARCA, utilizzare su edifici in autogestione ed in regime condominiale il beneficio fiscale stabilito ex artt. 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77 (c.d. Superbonus 110%).

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.

Per tale tipologia di interventi nel periodo 2021-2024 opereranno sul territorio di competenza ARCA tre Operatori Economici titolari di affidamento lavori da Accordo Quadro con disponibilità di circa 15 mln di euro.

A riguardo sarà necessario intensificare i controlli riguardo l'attività degli Operatori affidatari di contratto rispetto agli interventi di manutenzione da effettuarsi, in modo da raggiungere entro il prossimo triennio di riferimento un buon grado di risposta alle richieste di manutenzione.

Nel contempo dovrà essere ampliata la funzionalità del call center ARCA 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 sempre più incisive l'abusivismo da occupazione di immobile in quanto il fenomeno ha assunto proporzioni notevoli negli ultimi anni. Esistono fattispecie 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 poi sistematicamente vandalizzate ovvero occupate abusivamente ancora prima che possano essere riassegnate agli aventi diritto.

L'azione amministrativa rivolta a 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 procurerà un beneficio anche per l'Ente attraverso il recupero delle somme derivanti dal pagamento dei

canoni di locazione i cui proventi potranno essere utilizzati per riqualificare gli stessi immobili.

Amministratore Unico
dott. Giuseppe ZICHELLA