



**AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE  
ARCA SUD SALENTO**

***Rendiconto 2023  
Relazione del Commissario Straordinario***

Con il rendiconto per l'anno 2023 si rimette la relazione annuale, con la quale si propone di fornire le valutazioni di efficacia sull'azione condotta dall'Ente nel corso dell'esercizio 2023, evidenziando i risultati conseguiti in termini finanziari e programmatici.

Il rendiconto della gestione costituisce il momento conclusivo del ben conosciuto processo di programmazione e controllo configurato dal legislatore nell'ordinamento contabile vigente. Se il bilancio di previsione fornisce una rappresentazione preventiva delle attività pianificate dall'amministrazione, esplicitando in termini contabili e descrittivi le linee della propria azione di governo attraverso l'individuazione degli obiettivi e dei programmi, il consuntivo con i suoi documenti misura ex post i risultati raggiunti, permettendo a tutti i soggetti interessati di valutare l'azione amministrativa.

Il rendiconto deve fornire informazioni sui programmi e sui progetti realizzati e in corso di realizzazione e sull'andamento gestionale e finanziario dell'ente.

Si comprende, pertanto, come l'analisi delle risultanze gestionali debba permettere una lettura più ampia e completa dei fenomeni che si sono verificati nel corso dell'esercizio 2023. Inoltre, deve consentire la concreta verifica del grado di raggiungimento degli obiettivi e della realizzazione dei programmi nel rispetto degli equilibri economici e finanziari.

Partendo dalle premesse esposte in precedenza, la presente relazione si svilupperà prendendo in considerazione i principali aspetti della gestione, rimandando nel dettaglio alla relazione tecnico-amministrativa.

Il rendiconto è stato predisposto in osservanza dei principi di cui al decreto legislativo n. 118 del 2011 e ss. mm. e ii. che ha investito le regioni, tutti gli enti locali e i loro organismi e gli enti strumentali allo scopo di realizzare per tutte le amministrazioni pubbliche un sistema omogeneo, al fine di assicurare maggiore trasparenza delle informazioni riguardanti il processo di allocazione delle risorse pubbliche e l'effettiva destinazione delle stesse, in funzione della realizzazione degli obiettivi di gestione. E' necessario precisare che le ARCA pugliesi si sono adeguate a tali principi in anni successivi rispetto agli Enti Locali, in funzione delle indicazioni regionali.

#### 1.1 Il risultato della gestione finanziaria.

Il conto del bilancio ha la funzione di rappresentare sinteticamente le risultanze della gestione; evidenzia un insieme ricco di informazioni che interessano la gestione di competenza e di cassa, oltre a quella dei residui, giungendo ad un risultato che a sua volta rappresenta la sintesi o la sommatoria di risultati parziali.

L'anno 2023 registra un Risultato di Amministrazione pari ad € **38.684.613,94** determinato a seguito del riaccertamento ordinario, in applicazione del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i.

Tuttavia, le norme sull'armonizzazione impongono che il risultato di Amministrazione venga prudenzialmente scomposto in quote di avanzo vincolato secondo le diverse tipologie previste dalla norma di legge. Con il riaccertamento ordinario sono state verificate ed individuate le poste di entrata non ancora incassate che potrebbero presentare difficoltà di esazione (Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2023 € 33.456.479,69). Analogamente si è proceduto per la quota relativa al fondo passività potenziali, accantonata nell'anno 2023 principalmente per fronteggiare eventuali passività rivenienti dai rischi connessi al contenzioso legale. Fondo contenzioso legale € 2.374.000

Infine la parte destinata agli investimenti per la rilocalizzazione delle somme derivanti dalle vendite degli immobili di cui alla L. 560/93 ed al DM 24/12/2013 (€ **1.406.858,42**);

Pertanto, per effetto della scomposizione il risultato di amministrazione risulta avere un saldo positivo pari ad € **502.872,37**.

### 1.1.1 LA SCOMPOSIZIONE DEL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE

Passando alla lettura dell'avanzo di amministrazione risultante dalla gestione, si evince che il risultato complessivo può essere scomposto analizzando separatamente:

- a) il risultato della gestione di competenza;
- b) il risultato della gestione dei residui, comprensivo del fondo cassa iniziale.

Descrizione	Residui	Competenza	Totale
Fondo di cassa al I° gennaio			8.608.018,36
Riscossioni	(+)	12.087.735,72	15.942.440,81
Pagamenti	(-)	10.738.912,60	17.571.235,94
Saldo di cassa al 31 dicembre	(=)		8.328.046,35
Pagamenti per azioni esecutive non regolarizzate al 31 dicembre	(-)		0,00
Fondo di cassa al 31 dicembre	(=)		8.328.046,35
Residui attivi	(+)	73.124.824,02	25.682.519,37
- di cui residui attivi incassati alla data del 31/12 in conti postali e bancari in attesa del riversamento nel conto di tesoreria principale			0,00
- di cui derivanti da accertamenti di tributi effettuati sulla base della stima del dipartimento delle finanze			0,00
Residui passivi	(-)	17.983.734,34	13.769.876,98
Fondo pluriennale vincolato per spese correnti	(-)		0,00
Fondo pluriennale vincolato per spese in conto capitale	(-)		36.697.164,48

Descrizione	Residui	Competenza	Totale
Fondo pluriennale vincolato per incremento di attività finanziarie	(-)		0,00
<b>Risultato di amministrazione al 31 dicembre 2023 (A)</b>	<b>(=)</b>		<b>38.684.613,94</b>
<b>Composizione del risultato di amministrazione al 31 dicembre 2023</b>			
<b>Parte accantonata</b>			
<a href="#">Fondo crediti di dubbia esigibilità al 31/12/2023</a>			33.456.479,69
<a href="#">Accantonamento residui perenti al 31/12/2023</a>			0,00
<a href="#">Fondo anticipazioni liquidità</a>			0,00
<a href="#">Fondo perdite società partecipate</a>			0,00
<a href="#">Fondo contenzioso</a>			2.374.000,00
<a href="#">Altri accantonamenti</a>			944.403,46
<b><a href="#">Totale parte accantonata (B)</a></b>			<b>36.774.883,15</b>
<b>Parte vincolata</b>			
<a href="#">Vincoli derivanti da leggi e dai principi contabili</a>			0,00
<a href="#">Vincoli derivanti da trasferimenti</a>			0,00
<a href="#">Vincoli derivanti dalla contrazione di mutui</a>			0,00
<a href="#">Vincoli formalmente attribuiti dall'ente</a>			0,00
<a href="#">Altri vincoli da specificare</a>			0,00
<b><a href="#">Totale parte vincolata (C)</a></b>			<b>0,00</b>
<b>Parte destinata agli investimenti</b>			
<b><a href="#">Totale parte destinata agli investimenti (D)</a></b>			<b>1.406.858,42</b>
Totale parte disponibile (E=A-B-C-D)			502.872,37
F) di cui Disavanzo da debito autorizzato e non contratto			0,00

### 1.1.2 LA GESTIONE DI COMPETENZA

Con il termine “gestione di competenza” si fa riferimento a quella parte della gestione ottenuta considerando solo le operazioni finanziarie relative all’esercizio in corso, senza, cioè, esaminare

quelle generate da fatti accaduti negli anni precedenti e non ancora conclusi. Essa infatti evidenzia il risultato ottenuto quale differenza tra gli accertamenti e gli impegni dell'esercizio, a loro volta articolabili in una gestione di cassa ed in una dei residui, con risultati parziali che concorrono alla determinazione del risultato totale. La gestione di competenza è in equilibrio

### 1.1.3 LA GESTIONE DEI RESIDUI

Nella gestione di competenza non può essere sottovalutato, per la determinazione del risultato complessivo, il ruolo della gestione residui.

Tale gestione, a differenza di quella di competenza, misura l'andamento e lo smaltimento dei residui relativi agli esercizi precedenti ed è rivolta principalmente al riscontro dell'avvenuto riaccertamento degli stessi, verificando se sussistono ancora le condizioni per un loro mantenimento nel rendiconto quali voci di credito o di debito. Sul fronte dei residui attivi, la posta più rilevante è costituita dalla morosità per i canoni di locazione ERP e per il costo dei servizi anticipati dall'Ente.

### 1.1.4 LA GESTIONE DI CASSA

Le risultanze attive della gestione di cassa, che deve sempre sottostare al rispetto del criterio di massima oculutezza al fine di non incorrere in possibili deficit, rappresenta lo stato di salute dell'ente.

Il risultato di questa gestione coincide con il fondo di cassa di fine esercizio, che ha registrato un lieve decremento rispetto all'esercizio finanziario 2022.

## Il risultato della gestione di cassa

Descrizione	Residui	Competenza	Totale
Fondo di cassa al 1° gennaio			8.608.018,36
Riscossioni (+)	12.087.735,72	15.942.440,81	28.030.176,53
Pagamenti (-)	10.738.912,60	17.571.235,94	28.310.148,54
Saldo di cassa al 31 dicembre (=)			8.328.046,35

### 1.1.5 CONCLUSIONI

Per l'anno il 2023 l'Ente è in equilibrio finanziario avendo rispettato gli obiettivi del patto di finanza pubblica stabiliti, registrando un equilibrio finale attivo, il cui prospetto è analiticamente sviluppato nella Relazione Tecnico-Amministrativa.

Tuttavia, è necessario far presente che questo Ente pubblico non economico, inserito nel Conto consolidato della Regione Puglia, assolve ad una funzione essenzialmente assistenziale nella gestione del proprio patrimonio che, per la quasi totalità, è locato alle famiglie meno abbienti con canoni irrisori rispetto a quelli di mercato per espressa previsione normativa sull'Edilizia Residenziale Pubblica e che non sempre vengono pagati da un'utenza impossidente.

Dall'analisi gestionale si evince che la situazione dell'Ente è assai articolata e complessa.

Le ENTRATE dell'esercizio in c/capitale, a destinazione vincolata, sono pari ad euro € 20.201.091,42 e sono principalmente rappresentate dai trasferimenti dalla Regione (fondi ex CER) o dal MISE per € 19.349.051,32 per la costruzione ed il recupero degli alloggi di ERP, dall'alienazione degli alloggi di ERP (Legge n. 560/93 ed al D.M 24/02/2015) , pari ad € 471.820,06, dalle entrate per diritti di prelazione per euro 70.360,80 ed altre entrate per alienazioni pari ad euro 187.000,00.

Le ENTRATE correnti derivano principalmente dai canoni di locazione degli alloggi di ERP e degli immobili ad uso diverso e dalle spese generali sugli interventi finanziati.

Per canoni nell'esercizio 2023 sono stati accertati € € 7.477.309,78 da contratti di locazione, e € 1.111.975,13 per altri ricavi ( indennità risarcitoria da occupazione abusiva).

Le riscossioni in conto competenza sono pari a € 3.996.235,63, ( di cui € 3.688.009,38 per canoni ed € 308.226,25 per indennità risarcitoria da occupazione abusiva). Quelle in conto residui risultano pari ad € 2.344.151,55 (di cui € 2.180.846,41 per canoni e €163.305,15 per indennità risarcitoria da occupazione abusiva). L'ammontare del dato rispetto alla competenza evidenzia uno fisiologico scostamento di ritardo dei pagamenti che slitta nell'esercizio finanziario successivo.

L'incasso totale nell'anno 2023 pari ad € **6.340.387,19** risente dunque ancora della morosità dell'inquinato, soprattutto per la mancata riscossione delle indennità risarcitorie da occupazione abusiva, che sottrae alloggi ERP alla graduatoria e provoca danni economici all'Ente.

Nel complesso, le entrate correnti accertate nel 2023 sono state pari ad euro 10.878.453,83 e quelle riscosse sono state € 8.273.461,16 ( di cui € 5.582.740,18 in c/competenza ed € 2.690.720,98 in c/residui).

Le SPESE dell'esercizio in c/capitale ammontano ad € 15.042.972,78, dei quali € 12.419.746,89 finanziati dalla Regione, dallo Stato e dalle quote delle vendite degli stessi immobili di ERP mentre la rimanente parte di € 2.623.225,89 finanziati con fondi propri di bilancio derivanti prevalentemente dalle entrate correnti.

Tra i contributi agli investimenti si annoverano le seguenti più importanti opere:

- Interventi finanziati dal PNRR– missione m5c2 – componente c2 – investimento- PINQUA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”:
  - a) Nuova costruzione n. 60 alloggi in Lecce via Flumendosa - € 8.400.00,00;
  - b) Manutenzione ed efficientamento energetico edificio sociale in Lecce – rione Santa Rosa alla via Adige - € 1.500.000,00;

- Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale Regione Puglia: programma di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale- - L.R. n. 22 del 20/05/2014:
  - a) Costruzione nuovi alloggi in Galatina - € 3.120.000,00
  - b) Costruzione nuovi alloggi in Martano - € 787.000,00
  - c) Ristrutturazione ed efficientamento energetico fabbricati in Sogliano Cavour - € 584.000,00
  - d) Ristrutturazione ed efficientamento energetico fabbricati in Campi Salentina - € 829.600,00
  - e) Ristrutturazione ed efficientamento energetico fabbricati in Castrignano dei Greci - € 856.000,00;
  - f) Ristrutturazione ed efficientamento energetico fabbricati in Ruffano – 963.000,00;
- manutenzione straordinaria dei fabbricati in Aradeo via Mattarella e piazza Carlo Alberto Dalla Chiesa: € 865.000,00;
- manutenzione straordinaria dei fabbricati in Otranto via Dei Pini: € 316.380,00.

Le SPESE correnti (per amministratori e sindaci, personale, acquisto di beni e servizi, pagamenti alle autogestioni, condomini, imposte e tasse, ecc) sono state pari ad € 6.834.513,59 ( di cui € 5.599.062,17 in conto competenza ed € 1.235.451,42 in conto residui)

La consistenza del personale dipendente è la seguente: Dirigenti n.4 di cui 2 a contratto; Categoria D n. 10; Categoria C n. 19; Categoria B n. 5.

Dalla lettura dei dati del rendiconto risulta evidente la necessità, da un lato, di dover aumentare le entrate, atteso che le spese sono state ridotte all'essenziale.

Le azioni di recupero coattivo della morosità risultano di difficile esazione, attesa la sostanziale impossidenza patrimoniale degli inquilini morosi, oltre alla situazione di estrema povertà di parte dell'utenza.

E' evidente, dunque, che l'attività svolta dall'ente va qualificata, anche giuridicamente, come attività assistenziale in quanto non vi è corrispondenza tra il canone –che oltre ad essere irrisorio rispetto a quello di mercato, risente anche della morosità- ed i costi del servizio offerto che, per espressa disposizione normativa, l'ente deve locare ai soggetti più deboli secondo graduatorie pubbliche. Così come è altrettanto stridente l'equipollenza giuridica dei doveri del proprietario privato rispetto a quelli del proprietario del bene “casa popolare”, in cui la capacità negoziale è assente, dalla scelta del contraente fino alla determinazione del canone.

Queste sono le ragioni che militano in favore di un'ampia ed organica rivisitazione delle norme in materia di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, senza poter tralasciare un rafforzamento dei poteri degli enti gestori, anche nel necessario ed imprescindibile coinvolgimento delle altre istituzioni sul territorio.

Invero, da quanto emerge dai dati di bilancio, Arca Sud Salento affronta, con le sole entrate derivanti dai canoni di locazione e gli esigui corrispettivi tecnici, spese per quasi sette milioni.

In tale complesso e delicato equilibrio i tributi comunali sul patrimonio di proprietà (IMU, TASI e TOSAP), rappresentano un aggravio ingiusto ed ingiustificabile rispetto alla mission sociale, che minaccia gravemente la sostenibilità di questa Agenzia, succeduta all'IACP di Lecce.

Il Direttore Generale  
Avv. Sandra Zappatore

Il Commissario Straordinario  
Avv. Alberto Chiriaco