



**ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
RAGUSA**

Bilancio di Previsione Triennale 2023-2025
Aggiornamento 2022

PIANO DELLE ATTIVITA'

(Art. 10 Regolamento di Contabilità)

Il Piano delle attività, è previsto dal principio 4.1 del D.Lgs. n. 118/11 e s.m.i. recante *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* e dall'art. 10 del Regolamento di Contabilità dell'Istituto e viene redatto ogni anno dal Consiglio di Amministrazione.

Il Piano dell'attività descrive le linee strategiche da intraprendere e sviluppare nell'arco temporale di un triennio, coincidente con il bilancio di previsione cui è allegato.

Dette linee strategiche in linea di principio sono connesse alle direttive e le scelte pluriennali e di programmazione operate dal Governo regionale in materia di politiche abitative sociali. Si tratta del più importante strumento di pianificazione triennale dell'attività dell'Istituto nel quale vengono delineate le basi della programmazione e dettate le linee della propria azione di governo, individuando sia i programmi da realizzare che gli obiettivi da raggiungere.

Pertanto, le previsioni di bilancio per il 2023/2025 sono legate ai progetti e agli obiettivi che si ritiene di potere raggiungere, tenendo conto non soltanto del contesto generale dominato dall'incertezza derivante dalla pandemia da Covid-19 prima e dalla guerra ucraina adesso, in cui l'intero sistema produttivo ed amministrativo, ivi compreso l'Istituto si trovano ad agire, ma soprattutto per la drastica caduta della riscossione dei canoni di locazione derivanti dalla gravissima crisi economica in atto

che colpisce in modo drammatico le fasce più deboli della popolazione e, segnatamente, gli occupanti gli alloggi popolari, nonché la carenza di fonti di finanziamento disponibili che risultano insufficienti rispetto al reale fabbisogno dell'Ente.

L'attività dell'Istituto si sostanzia nella realizzazione di alcune linee di intervento significative. In particolare per quanto riguarda la gestione del patrimonio su una costante attività di contrasto alle occupazioni abusive ed al diffuso fenomeno della morosità. Fenomeni entrambi intensificati dall'attuale persistente stato di crisi e frutto in larga parte di una ormai radicata e diffusa assuefazione a piccoli e grandi fenomeni di illegalità.

Sotto il profilo gestionale l'obiettivo da raggiungere si può sintetizzare nella diffusione del rispetto del principio di legalità nei quartieri di edilizia popolare, che si concretizza nel rispetto delle regole di convivenza civile.

Analogamente, poiché bisogna prendere atto che gran parte del patrimonio è ormai in proprietà mista pubblico-privata, occorre migliorare la gestione dei condomini, a tal proposito l'Ente si è dotato nello scorso esercizio finanziario del nuovo regolamento d'uso degli alloggi e del nuovo regolamento delle autogestioni, cui si aggiunge l'istituzione di un elenco pubblico degli amministratori di condominio, strumenti questi che dovranno consentire una più incisiva azione regolatoria.

Corre l'obbligo porre all'evidenza che, a causa della vetustà e della scadente qualità dei manufatti edilizi, è in costante crescita la spesa per manutenzioni in tutti gli edifici, sia in proprietà esclusiva che in proprietà mista (con alloggi riscattati); inoltre è sempre più significativa la morosità per quote condominiali afferenti ad inquilini che, per evitare ulteriori danni, anche patrimoniali, viene spesso anticipata dall'Istituto.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva e di recupero del patrimonio immobiliare in cui attualmente è impegnato l'Ente è prioritariamente diretta a:

- completamento dei 18 alloggi a Santa Croce Camerina;
- realizzazione cinque alloggi per le FF.OO. in via Risorgimento;
- completamento di alloggi a Modica;
- miglioramento qualitativo del patrimonio esistente;
- progettazione del completamento dei 18 alloggi incompiuti ad Acate.

Tale programma tende ad essere, per quanto possibile, coerente con le aspettative dei cittadini e degli utenti, che trovano espressione per il tramite delle Amministrazioni locali e delle Organizzazioni di categoria, ma soprattutto si rilevano e manifestano nella quotidiana esperienza di gestione.

La domanda costante è infatti quella di nuovi alloggi e di miglioramento, mediante

interventi di manutenzione e recupero, degli immobili esistenti. Non secondaria è inoltre la richiesta da parte degli assegnatari di una costante vigilanza e capacità di intervento per contrastare fenomeni di inciviltà che riguardano una parte minoritaria dell'utenza ma che spesso determinano o contribuiscono a creare situazioni di degrado (sporcizia, vandalismo ecc.) soprattutto negli ambiti comuni.

CARATTERISTICHE GENERALI

L'ambito territoriale di competenza dell'Istituto coincide con i Comuni del Libero Consorzio Comunale di Ragusa: Ragusa, Chiaramonte Gulfi, Giarratana, Monterosso Almo, Comiso, Vittoria, Acate, S. Croce Camerina, Scicli, Modica, Ispica, Pozzallo.

Le caratteristiche del territorio e il numero di alloggi gestiti al 31/12/2022 sono compendiate nella seguente tabella :

	<u>Comune</u>	Alloggi gestiti	Popolazione <i>residenti</i>	<u>Superficie</u> <i>km²</i>	<u>Densità</u> <i>abitanti/km²</i>
1.	<u>Ragusa</u>	715	73.450	444,67	165
2.	<u>Vittoria</u>	394	63.906	182,48	350
3.	<u>Modica</u>	268	54.522	292,37	186
4.	<u>Comiso</u>	184	30.209	65,40	462
5.	<u>Scicli</u>	381	27.196	138,72	196
6.	<u>Pozzallo</u>	93	19.505	15,38	1.268
7.	<u>Ispica</u>	136	16.239	113,75	143
8.	<u>Acate</u>	80	11.182	102,47	109
9.	<u>Santa Croce Camerina</u>	11	10.899	41,09	265
10.	<u>Chiaramonte Gulfi</u>	84	8.196	127,38	64
11.	<u>Giarratana</u>	20	3.010	43,63	69
12.	<u>Monterosso Almo</u>	23	2.995	56,55	53
	Totali	2389			321.359

PATRIMONIO

Il patrimonio immobiliare costruito, ceduto e gestito dall'Ente è compendiato nel seguente quadro sinottico:

CONSISTENZA DEL PATRIMONIO AL 31/12/2022

ALLOGGI	Alloggi prodotti e gestiti	Alloggi ceduti STATO	Alloggi ceduti IACP	Alloggi in locazione	Immobili ad uso non abitativo Sfitti	Alloggi in P.F.V.	Alloggi in locazione in corso acquisizione	Alloggi in P.F.V. legge 1676 in corso acquisizione

1	ALLOGGI DI PROPRIETA' I.A.C.P.	4765	0	2861	1901	3	0	///	///
2	ALLOGGI Lav. Agr. L.1676/60 (ex Stato)	373	300	56	0	0	9	///	8
3	ALLOGGI L.640/1954 (ex Stato)	505	283	72	150	0	0	///	///
4	ALLOGGI L.9/1952 per alluvionati (ex Stato)	24	0	0	21	0	0	3	///
5	ALLOGGI DI PROPRIETA' Regione Siciliana	1.017	0	773	244	0	0	///	///
TOTALI		6.684	583	3.762	2.316	3	9	3	8

Locali uso diverso proprietà IACP (commerciali, cantine e box)	In proprietà	Concessi in locazione
	150	150

PATRIMONIO IMMOBILIARE ARTICOLATO PER COMUNE DI APPARTENENZA

Il patrimonio immobiliare dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Ragusa, articolato per singolo comune al 31/12/2022 è il seguente:

SITUAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PER COMUNE AL 31/12/2022

	NUMERO ALLOGGI	ALLOGGI CEDUTI	ALLOGGI IN LOCAZIONE
ACATE			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	81	13	68
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	27	23	4
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	0	0	0
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	24	16	8
TOTALE	132	52	80
CHIARAMONTE GULFI			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	143	63	80
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	12	12	0
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	0	0	0
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	12	8	4
TOTALE	167	83	84

COMISO			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	326	157	169
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	33	33	0
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	20	11	9
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	41	38	3
TOTALE	420	239	181
GIARRATANA			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	45	29	16
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	20	20	0
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	0	0	0
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	22	22	1
TOTALE	87	71	16
ISPICA			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	220	112	108
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	41	40	1
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	26	4	22
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	25	20	5
TOTALE	312	176	136
MODICA			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	865	611	254
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	46	46	0
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	0	0	0
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	272	258	14
TOTALE	1.183	915	268
MONTEROSSO ALMO			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	45	27	18
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	37	37	0
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	22	20	2
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	15	12	3
TOTALE	119	96	23
POZZALLO			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	122	50	72
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	14	6	8
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	12	2	10
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	27	24	3
TOTALE	175	82	93
RAGUSA			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	2.048	1.380	668
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	35	35	0
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	228	212	16
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	178	164	14
TOTALE	2.489	1.791	698
SANTA CROCE CAMERINA			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	20	19	1
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	24	22	2
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	9	7	2
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	20	14	6
TOTALE	73	62	11
SCICLI			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	346	177	169
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	46	44	2
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	180	83	97

ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	270	166	104
TOTALE	842	470	372
VITTORIA			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	504	223	281
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 1676/1960)	38	38	0
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P. (ex-Stato - Legge 640 ecc.)	32	16	16
ALLOGGI PROPRIETA' REGIONE IN GESTIONE	111	31	80
TOTALE	685	308	377
TOTALE GENERALE	6.684	4.345	2.339

RISORSE UMANE

Negli anni scorsi si è verificata una progressiva diminuzione del personale in servizio per effetto delle normative susseguitesi nel tempo che hanno bloccato il turn-over, per cui il personale cessato dal servizio non è stato sostituito con la conseguente progressiva riduzione della capacità operativa dell'Ente.

A fronte di n. 41 dipendenti previsti nella Dotazione Organica vigente approvata con Determina Commissariale n. 04/2023 risultano in servizio n. 22 dipendenti, tre dei quali non disponibili (uno distaccato ad altro Ente, il secondo in congedo parlamentare e il terzo distaccato presso l'Assemblea Regionale Siciliana); pertanto in atto la copertura reale della pianta organica è pari al 53,66% di quella prevista.

Peraltro nel corso del 2022 sono state effettuate in sostituzione di n. 3 cessazioni dal servizio di personale di categoria D presso l'ufficio tecnico n.3 nuove assunzioni di pari categoria a seguito di procedura concorsuale e si auspica nel corrente anno di procedere con nuove immissioni in servizio per supplire la grave carenza di personale avvenuta a seguito dei copiosi pensionamenti e del blocco assunzionale prima per norma e l'anno scorso su disposizione assessoriale. Si rende quindi improcrastinabile intensificare la campagna di reclutamento che, fatto salvo il principio dell'invarianza della spesa del personale, del mantenimento degli equilibri di bilancio, consenta di ricostituire, sia pure parzialmente, l'organico dell'Istituto. Appare vitale per l'Istituto dotare l'ufficio tecnico di un parco progetti sì da potere fruire delle misure di finanziamento che si renderanno via via disponibili e potere seguire i vari lavori senza più ricorrere a professionalità esterne, con aggravio di costi per l'Istituto.

Pertanto appare di vitale importanza, nel rispetto delle capacità assunzionali, dare priorità alle nuove assunzioni per l'assolvimento della mission dell'Istituto.

Così come già fatto, con risultati soddisfacenti in alcuni settori, negli esercizi finanziari precedenti, si tratta di attivare, nel rispetto della vigente normativa, tutti le possibili opzioni in tema di reclutamento, quali l'istituto della mobilità o lo scorrimento di graduatorie concorsuali di altri Enti, acquisendo, ove necessario, le preventive

autorizzazioni dagli organi di controllo e vigilanza.

Alla data del 31/12/2022 l'organico del personale in servizio dell'Ente risulta essere il seguente:

SETTORI DELLA GOVERNANCE E AREE DI INTERVENTO

AMBITO DI INTERVENTO	
Uffici di diretta collaborazione della Direzione	Segreteria – Affari Legali –
Settore Tecnico	Programmazione e gestione interventi, Manutenzione e Recupero Edilizio, Appalti e Contratti
Settore Amministrativo	Affari Generali e Risorse Umane, Economico Finanziaria, Gestione Alloggi e Riscatti

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI RAGUSA

REVISIONE DOTAZIONE ORGANICA

DIREZIONE GENERALE

	coperti		vacanti
Direttore Generale	0		1
TOTALE	0		1

SERVIZIO DI STAFF

U.O. SEGRETERIA

		coperti		vacanti
D	AMMINISTRATIVO	1	Di Paola Ettore P.O.	0
D	AMMINISTRATIVO	0		1
C	AMMINISTRATIVO	0		1
C	AMMINISTRATIVO	0		1
C	CONTABILE	0		1
B.1	AMMINISTRATIVO	1	Rivillito Luca	0
	TOTALE	2		4

U.O. AFFARI LEGALI

coperti

vacanti

D	AVVOCATO	0	ad interim dr. Di Paola	1
C	AMMINISTRATIVO	1	Gurgone Stefania	0
B	AMMINISTRATIVO	0		1
	TOTALE	1		2

SETTORE TECNICO

U.O. PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO EDILIZIO

		coperti		vacanti
D	TECNICO	1	Fiore Rosario P.O.	0
C	TECNICO	1	Ugo Vincenzo	0
D	TECNICO	1	Rizzuto Audenzio	0
D	TECNICO	0		1
C	TECNICO	0		1
C	TECNICO	0		1
C	TECNICO	0		1
	TOTALE	3		4

U.O. SEGRETERIA TECNICA - APPALTI

		coperti		vacanti
D	TECNICO	1	Berritta Sofia	0
D	TECNICO	0		1
B.1	AMMINISTRATIVO	1	Leone Donatella	0
	TOTALE	2		1

04/2023

SETTORE AMMINISTRATIVO

		coperti		vacanti
Dirigente Amministrativo		1	Pagoto Cettina	0
	TOTALE	1		0

U.O. AFFARI GENERALI E RISORSE UMANE

		coperti		vacanti
D	AMMINISTRATIVO	1	Dipasquale	0

			Vincenzo P.O.	
C	CONTABILE	0		1
C	AMMINISTRATIVO	0		1
B.3	AMMINISTRATIVO	1	Nani' Marco (comando c/o ARS)	0
B.1	AMMINISTRATIVO	1	Cilia Anna Maria	0
B.1	AMMINISTRATIVO	1	Floridia Anna Maria	0
	TOTALE	4		2

U.O. ECONOMICO FINANZIARIA

		coperti		vacanti
D	CONTABILE	0		1
C	AMMINISTRATIVO	1	Migliore Vita	0
			Lopes Fabio (comando Min Graz e Giustizia)	0
C	CONTABILE	1		
C	CONTABILE	1	Iacono Loredana	0
C	CONTABILE	1	Dipasquale Emanuele asp polit	0
B.1	CONTABILE	0		1
C	AMMINISTRATIVO	1	Caruso Massimo	0
	TOTALE	5		2

U.O. GESTIONE ALLOGGI E RISCATTI

		coperti		vacanti
			ad interim Dipasquale Vinc.	
D	AMMINISTRATIVO	0		1
D	AMMINISTRATIVO	0		1
D	AMMINISTRATIVO	1	Verdirame Giovanni	0
C	AMMINISTRATIVO	0		1
B.1	TECNICO	1	Cavallino Vincenzo	0
B.1	AMMINISTRATIVO	1	Basile Gisella	0
B.1	AMMINISTRATIVO	1	Privitera Corrada	0
	TOTALE	4		3

**TOTALE
COMPLESSIVO 22**

19

LINEE STRATEGICHE

L'attività tecnica, rappresentata nel piano per gli anni successivi a quello cui si riferisce il presente bilancio, risulta legata al reperimento di risorse necessarie per l'attività di manutenzione degli immobili, nonché al completamento dei numerosi cantieri in corso e all'avvio dei nuovi strumenti di finanziamento previsti dal Legislatore (fondi ex Gescal, P.O. FERS 2014/2020).

Ulteriore obiettivo è l'accelerazione degli interventi di recupero degli alloggi di risulta soprattutto con l'utilizzo dei finanziamenti regionali, statali e comunitari.

Essendo già in fase di parziale attuazione il piano per l'impiego dei ricavi scaturenti dalle vendite degli alloggi ai sensi della L.560/93 (come integrata dalla L.80/2014) e della L.R. n. 43/94, risulta necessario procedere a rimodulare l'aggiornamento e la rivisitazione del piano di utilizzo dei detti ricavi, finalizzati alle attività di manutenzione e/o alla realizzazione di nuove costruzioni,

SERVIZI RESI

L'attività istituzionale dell'Ente consiste nella costruzione, gestione e vendita di alloggi di ERP anche per conto di organismi terzi (Regione, Stato, Comuni). Nell'ambito di queste peculiari attività vengono resi direttamente agli utenti tutta una serie di servizi che possiamo a titolo meramente esemplificativo elencare:

- assistenza dei cittadini nella fase di presentazione delle domande ai comuni;
- assistenza ai comuni nella fase istruttoria delle domande di assegnazione;
- assistenza nella fase di assegnazione degli alloggi;
- invio agli utenti delle bollette della locazione e/o del riscatto;
- rendicontazione agli utenti del rapporto locativo;
- istruttoria pratiche di riscatto;
- istruttoria istanze di regolarizzazione degli occupanti senza titolo;
- istruttoria istanze di voltura;
- assistenza per i servizi di autogestione e gestione condominiale dei plessi;
- servizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di recupero degli immobili locati;
- attività costruttiva di nuovi alloggi;
- progettazione e realizzazione di interventi in collaborazione con enti pubblici e privati.

ATTIVITA' GESTIONALE

Per quanto riguarda l'attività gestionale resta confermato quale obiettivo prioritario pluriennale il contrasto alle occupazioni abusive ed agli assegnatari morosi che sono

spesso associate a situazioni di malcostume ed illegalità diffusa.

Pertanto dovranno essere ulteriormente implementate le azioni legali volte al recupero di alloggi occupati abusivamente non regolarizzati ed al recupero delle morosità e di esecuzione degli sfratti.

Occorrerà inoltre proseguire nell'attività di controllo sulle dichiarazioni reddituali e familiari rilasciate dagli assegnatari ai fini della determinazione dei canoni, avvalendosi di strumenti informatici ed in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate e dell'INPS.

RISORSE FINANZIARIE

FONTI DI FINANZIAMENTO DA ATTIVITA' GESTIONALE: le principali entrate di diritto sono rappresentate dai canoni di locazione degli alloggi e dei locali in gestione e dalle residue competenze tecniche dei lavori pubblici legate ai finanziamenti concessi. La situazione della previsione di entrata, di competenza, per i canoni, è la seguente:

CANONI DI LOCAZIONE

Tipologia Immobili	Cap. Entrata	Entrate Preventivate
Canoni Alloggi L.R. 15/86 (30%)	54	76.320,00
Canoni Alloggi proprietà IACP RG	86	2.025.000,00
Canoni Alloggi L.R. 15/86 (70%)	87	110.148,00
Canoni Alloggi Regione	88	195.461,11
Canoni locazione alloggi dello Stato	90	10.200,00
Totale canoni locazioni alloggi		€2.417.129,11
Canoni Immobili ad uso non abitativo	89	78.000,00
Canoni locazione aree	91	900,00
Totale canoni locazioni immobili non abitativi		78.900,00
Totale Canoni di locazione		€2.496.029,11

Relativamente alle entrate derivanti da cessione di alloggi ai sensi della L. 560/93 e LR. 43/94, occorre citare la norma recata dall'art. 5 della LR. n. 11/2002, che ha elevato la quota massima di tali ricavi dal 20% all'85% dell'importo complessivo del piano di vendita, alla destinazione prioritaria al ripiano del deficit finanziario dell'Istituto.

A) FONTI DI FINANZIAMENTO TRASFERITE DALLO STATO E DALLA REGIONE:

1) Fondi individuati dalla LR. 22/12/2005 N.19 (già accreditati) e programmati con la delibera del C.d.A. n° 27 del 09.12.2010 € 5.168.480,00 di cui restano da utilizzare € 500.000,00 per il contratto di quartiere di Modica.

2) Programma sperimentale "20.000 alloggi in affitto" D.A. LL.PP. 29/10/2004. Importo complessivo del progetto € 2.523.305,75, finanziato per € 364.167,93 con fondi residui del finanziamento regionale D.A. LL.PP. 29/10/2004 e per € 2.159.137,82 con fondi derivanti dai ricavi delle vendite alloggi ai sensi della L. 560/93 recepita con legge regionale n. 43/1994. I lavori sono stati ultimati in attesa di approvazione di contabilità finale e collaudo;

3) Recupero edilizio di immobili siti nel centro storico del Comune di Modica. Importo finanziamento € 2.168.264,00, finanziato con Fondi ex Gescal 3^ rimodulazione D.A. LL.PP. Del 28/05/2010. I lavori sono stati ultimati in attesa di approvazione della seconda perizia di variante e assestamento delle somme, della contabilità finale e del collaudo;

4) Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti Autonomi per le Case Popolari comunque denominati - in N. 16 alloggi - Importo complessivo del finanziamento di € 239.639,96, ai sensi della Legge 23 Maggio 2014 n. 80 Art. 2, comma 1, lett a), finanziati con:

- DDS n.ri 972 - 974 - 976 - 979 - 980 - 982 - 984 - 985 - 986 - 988 del 08.04.2022 (10 alloggi)

- DDS n.ri 975 - 977 - 978 - 989 - 990 - 991 del 08.04.2022 (6 alloggi)

A seguito di espletamento delle gare i lavori sono stati affidati rispettivamente alla Ditta EDLIV srl, giusta DDG 131 del 23.06.2022 ed alla ditta 2G COSTRUZIONI srl, giusta DDG 136 del 24.06.2022, l'importo complessivo dei lavori è pari ad € 229.751,56 al netto dei ribassi applicati.

5) Lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza con interventi per il miglioramento ed incremento dell'efficienza energetica del lotto 5 di via Speranza in Monterosso Almo costituito da n. 6 alloggi di ERP". Importo € 133.000,00. E' stata espletata la gara e la Ditta NIGITA Infrastrutture di Nigita Biagio Marco è risultata aggiudicatrice con un ribasso del 29,898% per un costo complessivo dei lavori di € 101.774,50. Con Determina del Direttore Generale n° 321 del 01/12/2020 sono stati affidati i lavori. I lavori sono quasi completati in attesa di collaudo entro il 2023.

6) Lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza con interventi per il

miglioramento ed incremento dell'efficienza energetica del lotto 6 di via Matrice in Monterosso Almo costituito da n. 8 alloggi di ERP - Importo €.119.000,00. E' stata espletata la gara e la Ditta IABICHINO Francesco è risultata aggiudicatrice con un ribasso del 26,82%. Con Determina del Direttore Generale n° 322 del 01/12/2020 sono stati affidati i lavori. Con nota prot. 4661 del 29/09/2021 l'impresa ha rinunciato alla firma del contratto. Si procederà per l'anno 2023 ad espletare la nuova gara per l'affidamento dei lavori.

B) FONTI DI FINANZIAMENTO COMUNITARIO

Risorse finanziarie del PO FESR 2014/2020 azione 9.4.1 – inclusione sociale:

1."Ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 5 alloggi sul sito dei 10 alloggi "Lotto T" in Ragusa e degli altri interventi inclusi nel Piano Integrato Locale, via Risorgimento angolo via G. Bosco". I lavori sono stati affidati alla Ditta SAGEDIL s.r.l. in data 29/09/2020. E' stato effettuato il pagamento di € 198.051,26 iva compresa quale anticipazione, € 129.398,68 1° S.a.l. , € 65.282,15 1° S.a.l.-bis, € 79.450,59 2° S.a.l., € 73.716,91 3° S.a.l.

2."Recupero primario mediante la ristrutturazione edilizia ed accorpamento dell'immobile di proprietà comunale sito in Ragusa Ibla, Chiasso La Cetra n. 8-9-10, con destinazione ad alloggio sociale e locali a servizio di quartiere". I lavori sono stati affidati alla Ditta D'Alberti Costruzioni, sono conclusi ed in attesa di collaudo.

3."Recupero primario mediante ristrutturazione edilizia dell'immobile di proprietà comunale sito in Ragusa Ibla, Salita Castello n. 3-5, da destinare ad alloggio sociale". I lavori sono stati affidati alla Ditta S.M. s.r.l., sono conclusi ed in attesa di collaudo.

4."Recupero primario mediante ristrutturazione edilizia dell'immobile di proprietà comunale sito in Ragusa Ibla, tra Vico Fiore n. 1 e Via Velardo n. 5, da destinare ad alloggio sociale". I lavori sono stati affidati alla Ditta Capizzello Emanuele s.r.l., sono conclusi ed in attesa di collaudo.

PARCO PROGETTI

E' stata effettuata progettazione esecutiva su 10 immobili di esclusiva proprietà dell'Ente. In attesa di finanziamento.

- 1.** Acate Lotto 5
- 2.** Acate Lotto 6
- 3.** Acate Lotto 7
- 4.** Chiaramonte Gulfi Lotto 8

5. Comiso Lotto 2
6. Comiso Lotto 37
7. Pozzallo Lotto 14
8. Ragusa Lotto 104
9. Scicli Lotto 8
10. Vittoria Lotto 25

C) FONDI DI BILANCIO:

Capitolo 63 Lavori pronto intervento e somma urgenza manut. ord.	€.	20.000,00
Capitolo 66 Quote manutenzione stabili proprietà mista	€.	200.000,00
Capitolo 64 Pronto intervento manutenzione straordinaria	€.	280.000,00
Capitolo 172 Lavori ristrutturazione edilizia. Bonus	€.	300.000,00
Capitolo 176 Fondi legge 560/93 per interventi e R.E.	€.	300.000,00

I finanziamenti disponibili sono indirizzati ai completamenti, agli interventi di recupero ed alle manutenzioni:

1. Lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza in vari lotti a proprietà mista (interventi di cui al CAP 066) seguiti secondo le scadenze concordate con gli amministratori esterni;
2. Quote per manutenzione straordinaria su edifici condominiali per la Riquilificazione, Efficientamento Energetico ed Adeguamento/Miglioramento Sismico, ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dal D.L. 19.05.2020 n. 34, e s.m.i., il c/d “Superbonus 110%” e bonus casa/ristrutturazione 50% (interventi di cui al CAP 172);

Alcuni interventi già finanziati con fondi Regionali o comunitari sono anche cofinanziati con fondi di bilancio, in particolare i principali interventi previsti nel programma triennale opere pubbliche sono:

- a. Lavori di completamento di n. 18 alloggi in S. Croce Camerina (Programma sperimentale 20.000 alloggi in affitto) - Progetto esecutivo dell'importo complessivo di € 2.523.305,75, finanziato per € 364.167,93 con fondi residui del finanziamento regionale D.A. LL.PP. 29/10/2004 e per € 2.159.137,82 con fondi derivanti dai ricavi delle vendite alloggi ai sensi della L. 560/93 di cui alla determina dirigenziale n. 274/17 del 11/10/2017. I lavori sono stati affidati mediante procedura di gara a procedura aperta alla Ditta M.G.M. Costruzioni s.r.l.; oltre all'anticipazione del 20 % pari ad € 273.868,10, sono stati liquidati nove Stati di avanzamento lavori, di € 133.525,33 il primo, € 99.493,96 il secondo, € 111.866,42 il terzo, € 52.191,95 il terzo-bis, € 147.977,70 il quarto, € 23.866,48 il quarto-bis, € 183.402,59 il quinto, € 11.470,31 il quinto-bis, € 213.751,82 il

sesto, € 25.250,69 il sesto-bis, € 160.093,49 il settimo, € 93.549,85 il settimo-bis, € 192.018,84 l'ottavo, € 44.375,61 l'ottavo-bis, € 127.856,47 il nono ed € 52.978,02 il nono-bis.

- b. Lavori di recupero di n. 10 immobili nel centro storico di Modica per € 2.169.118,98. Le opere sono in fase di completamento, sono stati liquidati trenta Stati di avanzamento dei lavori alla data del 31/12/2021. I lavori sono stati ultimati in attesa di approvazione della seconda perizia di variante e assestamento delle somme, della contabilità finale e del collaudo.
- c. Lavori di completamento di 18 alloggi popolari in Acate siti nelle vie Manzoni e Balilla. L'opera è inserita nell'elenco delle cosiddette "opere incompiute" del Programma Triennale delle Opere Pubbliche dell'Ente. In mancanza di risorse proprie dell'Ente, è stata avanzata all'Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità la richiesta di finanziamento di € 2.600.000,00 per il completamento con fondi ex Gescal.

SUPERBONUS

Si tratta di uno strumento tributario agevolativo che potrebbe generare un notevole flusso finanziario, contribuendo ad una massiva attività di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'Ente. La complessità della normativa, che presenta molte specificità sia dal punto di vista tecnico che dal punto di vista amministrativo – tributario, ha finora impedito la possibilità che lo strumento agevolativo dispiegasse tutte le potenzialità intrinseche.

PROCEDURA

L'Istituto ha avviato preliminarmente un'attività ricognitiva Tecnico – Amministrativa sul patrimonio di proprietà dell'Ente al fine di valutare una serie di problematiche necessarie ad individuare i fabbricati potenzialmente destinatari degli interventi agevolabili con il Superbonus, individuando i fabbricati con un primo ordine di priorità una fase sperimentale, individuando un elenco di fabbricati potenzialmente destinatari degli interventi divisi per lotti secondo un criterio di omogeneità territoriale.

INDAGINE DI MERCATO. Il passo successivo effettuato, dopo l'individuazione dei fabbricati e la definizione dei lotti, è stato quello di avviare la procedura selettiva, mediante un avviso pubblico esplorativo, destinato ad operatori economici in grado di garantire in tutto o in parte le seguenti fasi di sviluppo della procedura agevolativa:

- Studio di fattibilità per singolo fabbricato;

- Progettazione esecutiva delle opere da realizzare;
- Realizzazione dei lavori;
- Rilascio delle Attestazioni, Certificazioni e Asseverazioni previste dalla normativa;
- Sconto fattura o cessione del credito.

Il meccanismo di selezione ha previsto ovviamente alcuni criteri essenziali:

- la possibilità per l'Ente di realizzare le opere senza esborso di risorse finanziarie proprie;
- una manleva di responsabilità rispetto alla fattibilità dell'opera in regime agevolato;
- La diretta gestione e responsabilità dell'operatore economico individuato rispetto alle procedure attivate;
- Prevedere un sistema di valutazione delle proposte che tenga conto delle opere aggiuntive e migliorie prospettate in sede realizzativa in alternativa e sostituzione dell'offerta economica mediante ribasso d'asta;
 - La possibilità di gestione unitaria di tutti gli adempimenti e le fasi procedurali.

In esito a tale indagine non sono pervenute proposte di partenariato pubblico - privato per realizzare, anche parzialmente gli interventi previsti.

Per quanto invece riguarda le gestioni condominiali sono stati avviati diversi interventi con tale misura agevolativa.

SPESE PER LE RISORSE UMANE:

Le più importanti spese previste in bilancio relative alle risorse umane comprensivi delle reimputazioni:

- Retribuzioni al personale dipendente (cap. 11)	€.	667.166,00
- Diarie e trasferte (cap. 13)	€.	_ 5.000,00
- Contributi a carico Amministrazione (cap. 14)	€.	277.855,00
- Altri oneri (mensa) (cap. 15)	€.	_13.000,00
- Fondo per il tratt. econ. Accessorio (cap. 16)	€.	241.560,00
- Retribuzione dirigenti (cap.18)	€.	90.522,00
- Fondo retribuzioni dirigenti (cap.19)	€.	131.416,00
- Fondo indennità ufficio legale (cap. 20)	€.	_25.000,00
- Fondo anno corrente TFR (cap.23)	€.	250.000,00

INDICATORI E PARAMETRI

L'Istituto ha inoltre provveduto ad aggiornare costantemente gli indicatori previsti dai Regolamenti interni dell'Ente che scaturiscono prevalentemente dai dati contabili dei bilanci consuntivi (ad oggi approvati fino al consuntivo chiuso al 31-12-2021) che costituiscono un valido strumento per verificare l'andamento storico e misurare le performance dell'Ente sotto il profilo dell'efficienza, dell'economicità e dell'efficacia dell'azione amministrativa.

ANTICORRUZIONE E TRASPARENZA

L'ente ha adottato sin dall'esercizio 2013 una serie di atti amministrativi volti ad applicare correttamente e compiutamente la normativa in materia di anticorruzione e di trasparenza amministrativa (Legge 190/2012 e D.Lgs. n. 33 del 14/03/2013).

Nel corso dell'esercizio 2020 tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sono stati portati a regime consentendo, attraverso il sito WEB istituzionale, di far conoscere a utenti e cittadini portatori di interessi gli atti fondamentali dell'attività amministrativa dell'IACP di Ragusa e di farli interagire con l'Ente, attraverso strumenti di comunicazione, veloci, trasparenti e meno costosi.

Sono, infine, in corso di stesura, in coerenza con il Bilancio di Previsione triennale 2023 - 2025, sia il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (PTPCT) che il Documento Programmatico di Gestione (Piano della Performance) , da aggiornare nel PIAO adottato dall'Istituto con delibera del CDA n. 25 del 28/07/2022.

CONCLUSIONI

Il **Piano delle attività** costituisce il documento programmatico di indirizzo delle azioni che l'Ente si propone di realizzare nel triennio di riferimento del bilancio 2023/2025, ove non dovesse essere approvata la legge regionale di riforma che sopprime gli Istituti, sulla scorta delle risorse disponibili o acquisibili nell'arco temporale considerato, in piena coerenza con gli indirizzi formulati dal Governo regionale e con le aspettative dei cittadini e degli utenti.

Ragusa,

Il Direttore Generale
(Dott. Marco Carnarella)



