

ISTITUTO AUTONOMO CASE
POPOLARIRAGUSA

Bilancio di Previsione Triennale 2024-2026
Aggiornamento 2023

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 2024/2026 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 dalle guerre poi, 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 30/11/2023 sono compendati nella seguente tabella

SITUAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PER COMUNE AL 30/11/2023

CONSISTENZA DEL PATRIMONIO AL 30/11/2023
Al 30/11/2023 il patrimonio prodotto e gestito presenta la seguente consistenza:

	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 di acquisizione (2)	Alloggi in P.F.V. legge 1676 in corso di acquisizione (3)
ALLOGGI DI PROPRIETA' I.A.C.P.	4.765	0	2.861	1.901	3	0	///	///
ALLOGGI ABILAG legge 1676 (ex proprietà STATO) (1)	373	300	56	0	0	9	///	8
ALLOGGI LEGGE 640/1954 (ex proprietà STATO) (1)	505	283	72	150	0	0	///	///
ALLOGGI LEGGE N° 9/1952 per alluvionati (ex proprietà STATO) (1)	24	0	0	21	0	0	3	///
ALLOGGI DI PROPRIETA' REGIONE SICILIANA (4)	1.017	0	773	244	0	0	///	///
TOTALE	6.684	583	3.762	2.316	3	9	3	8
		Locali gestiti		In Locazione				
Locali uso diverso proprietà IACP (commerciali, cantine e box)		150		150				

PATRIMONIO IMMOBILIARE **ARTICOLATO PER COMUNE** DI APPARTENENZA

Il patrimonio immobiliare deII'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Ragusa, articolato per singolo comune al 30/11/2023 è il seguente:

SITUAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PER COMUNE AL 30/11/2023

	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	612	253
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	916	267
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	51	71
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	83	92
RAGUSA			
ALLOGGI PROPRIETA' I.A.C.P.	2.048	1.382	666
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	165	13
TOTALE	2.489	1.794	695
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	178	168
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	167	103
TOTALE	842	472	370
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	32	79
TOTALE	685	309	376
TOTALE GENERALE	<u>6.684</u>	<u>4.354</u>	<u>2.330</u>

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. 33/2023 risultano in servizio n. 24 dipendenti, due dei quali non disponibili (un dipendente in congedo parlamentare e un altro distaccato presso l'Assemblea Regionale Siciliana); pertanto in atto la copertura reale della pianta organica è pari al 53,10% di quella prevista.

Peraltro nel corso del 2023 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 cui una di pari categoria per scorrimento graduatoria a seguito di procedura concorsuale e due di categoria immediatamente inferiore "C" per utilizzo in convenzione di una graduatoria valida con il Comune di Ragusa, 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 .

Inoltre, nel corso del 2023 una dipendente di cat. C e' stata posta in quiescenza e un dipendente di cat. C ha ottenuto la mobilità presso altro ente ed infine una funzionaria di cat. D ha si e' dimessa in quanto vincitrice di concorso presso altro ente

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 notevole 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 12/12/2023 l'organico del personale in servizio dell'Ente risulta essere il seguente:

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI RAGUSA

DIREZIONE GENERALE - PRESIDENZA						
			coperti			vaca nti
Dirigente	DIRETTORE GENERALE		1	omissis		0
TOTALE			1			0
SERVIZIO DI STAFF						
			coperti			vaca nti
D	AMMINISTRATIVO		1	omissis		0
D	AMMINISTRATIVO		0			1
C	AMMINISTRATIVO		1	omissis		0
C	AMMINISTRATIVO		1	omissis		0
C	CONTABILE		0			1
TOTALE			3			2
U.O. AFFARI LEGALI						

			coperti		vacanti
D	AVVOCATO	0		omissis	1
C	AMMINISTRATIVO	1		omissis	0
B	AMMINISTRATIVO	0			1
	TOTALE	1			2
U.O. ECONOMICO FINANZIARIA					
			coperti		vacanti
D	CONTABILE	0		omissis	1
C	AMMINISTRATIVO	0			1
C	CONTABILE	0			1
C	CONTABILE	1		omissis	0
C	CONTABILE	1		omissis	0
B.1	CONTABILE	0			1
C	AMMINISTRATIVO	1		omissis	0
	TOTALE	3			4
U.O. AFFARI GENERALI E RISORSE UMANE **					
			coperti		vacanti
D	AMMINISTRATIVO	1		omissis.	0
C	CONTABILE	0			1
C	AMMINISTRATIVO	1		omissis	0
B.3	AMMINISTRATIVO	1		omissis	0

B.1	AMMINISTRATIVO	0		1
B.1	AMMINISTRATIVO	0		1
	TOTALE	3		3
SETTORE TECNICO AMMINISTRATIVO				
		coperti		vacanti
Dirigente Amministrativo		1	omissis	0
TOTALE		1		0
U.O. GESTIONE LOCAZIONI, TECNICO AMMINISTRATIVA PATRIMONIALE, CONSULENZA CONDOMINIALE, PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE ORDINARIA				
		coperti		vacanti
D	AMMINISTRATIVO	0	omissis.	1
D	AMMINISTRATIVO	0		1
C	AMMINISTRATIVO	0		1
C	AMMINISTRATIVO	1	omissis	0
B.1	AMMINISTRATIVO	1	omissis	0
B.1	AMMINISTRATIVO	1	omissis	0
D	AMMINISTRATIVO	0		1
D	TECNICO	1	omissis	0
c	TECNICO	1	omissis	0
C	TECNICO	1	omissis	0
B.1	AMMINISTRATIVO	1	omissis	0
				0

	TOTALE	7		4
U.O. PROGETTAZIONE - SEGRETERIA TECNICA - APPALTI - RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO, MANUTENZIONE STRAORDINARIA				
		coperti		vacanti
D	TECNICO	1	omissis	0
C	TECNICO	0		1
D	TECNICO	1	omissis	0
C	TECNICO	1	omissis	0
D	TECNICO	1	omissis	0
D	AMMINISTRATIVO	1	omissis	0
C	TECNICO	0		1
	TOTALE	5		2
	TOTALE COMPLESSIVO	24		17

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 per soddisfare un bisogno sempre crescente di una utenza sempre più debole.

SERVIZI RESI

L'attività istituzionale dell'Ente consiste nella costruzione, gestione e vendita di alloggi 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 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 ed alle 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	2.000.000,00
Canoni Alloggi L.R. 15/86 (70%)	87	110.148,00
Canoni Alloggi Regione	88	195.461,11
Canoni locazione alloggi dello Stato	90	35.200,00
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 locazioni		€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 STATALI E REGIONALI

LAVORI DI COMPLETAMENTO DI N. 18 ALLOGGI IN VIA CIRCONVALLAZIONE NEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA (RG)

Programma sperimentale di Edilizia Residenziale "20.000 alloggi in affitto" e ricavi vendite alloggi legge n. 560/1993 recepita con legge regionale n. 43/1994

- IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO: € 2.523.305,75 DI CUI:
- IMPORTO FINANZIATO CON FONDI RESIDUI REGIONALI D.A. LL.PP. 29/10/04: € 364.167,93
- IMPORTO DERIVANTE DAI RICAVI DELLE VENDITE ALLOGGI AI SENSI DELLA L. 560/93 RECEPITA CON L.R. N.43/94= € 2.523.305,75. I lavori sono stati ultimati.

RECUPERO EDILIZIO DI IMMOBILI SITI NEL CENTRO STORICO DI MODICA

- IMPORTO FINANZIAMENTO: € 1.168.264,00
- Finanziato con fondi Ex Gescal terza rimodulazione D.A.LL. PP del 28/05/2010.
- I lavori edili sono stati completati ma è necessario ancora concludere o definire:
- l'iter urbanistico per la quale è necessario il deposito al Comune di Modica delle varianti ai progetti;
- l'approvazione della contabilità finale;
- il collaudo

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 – 16 ALLOGGI

- IMPORTO FINANZIAMENTO: € 239.639,96
- Finanziato ai sensi della Legge n.80 del 23/05/2014 c.1 let a) con i seguenti DDS del 08.04.2022:
- 10 alloggi: 972 – 974 – 976 – 979 – 980 – 982 – 984 – 985 – 986 - 988
- Lavori conclusi, in fase di esecuzione lo Stato Finale e l'approvazione degli atti contabili
- 6 alloggi: 975 – 977 – 978 – 989 – 990 – 991
- Lavori conclusi, Stato Finale e approvazione atti contabili eseguita

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 LAVORI A BASE D'ASTA: € 133.000,00
- IMPORTO LAVORI DA OFFERTA ECONOMICA: 101.774,50
- Finanziato con fondi Ex Gescal D.G.R. N.193/2020
- Lavori conclusi, in fase di esecuzione lo Stato Finale e l'approvazione degli atti contabili.

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 LAVORI A BASE D'ASTA: € 119.000,00
- Finanziato con fondi Ex Gescal D.G.R. N.193/2020
- È stata espletata la gara per l'affidamento dei lavori e con Determina del Direttore generale n° 322 del 01/12/2020 sono stati affidati i lavori. L'impresa aggiudicataria ha in seguito rinunciato alla sottoscrizione del contratto con nota prot. 4661 del 29/09/2021.
- È necessario espletare una nuova gara per affidare nuovamente i lavori.

B) FONTI DI FINANZIAMENTO COMUNITARIO

PO FESR 2014/2020 – AZIONE 9.4.1. INCLUSIONE SOCIALE: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

- IMPORTO FINANZIATO: € 1.600.000,00
- Lavori conclusi, in fase di approvazione lo Stato Finale e gli Atti Contabili. La procedura sarà conclusa entro il 31/12/2023.

RECUPERO PRIMARIO MEDIANTE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED ACCORPAMENTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN RAGUSA IBIA, CHIASSO LA CETRA N. 8-9-10, CON DESTINAZIONE AD ALLOGGIO SOCIALE E LOCALI A SERVIZIO DI QUARTIERE

- IMPORTO FINANZIATO: € 267.410,00
- Lavori e procedure concluse. In corso esecuzione accatastamento e deposito S.C.A. – segnalazione asseverata agibilità.

RECUPERO PRIMARIO MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN RAGUSA IBIA, SALITA CASTELLO N. 3-5, DA DESTINARE AD ALLOGGIO SOCIALE". I LAVORI SONO STATI AFFIDATI ALLA DITTA S.M. S.R.I., SONO CONCLUSI ED IN ATTESA DI COLLAUDO

- IMPORTO FINANZIATO: € 232.226,88
- Lavori e procedure concluse. In corso esecuzione accatastamento e deposito S.C.A. – segnalazione asseverata agibilità.

RECUPERO PRIMARIO MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN RAGUSA IBIA, 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.I., SONO CONCLUSI ED IN ATTESA DI COLLAUDO

- IMPORTO FINANZIATO: € 149.941,34
- Lavori e procedure concluse. In corso esecuzione accatastamento e deposito S.C.A. – segnalazione asseverata agibilità.

C) FONDI DI BILANCIO

CAPITOLO 64 – PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- IMPORTO TOTALE: € 390.711,36
- IMPORTO SPESO AL 29/11/23: € 135.461,42
- IMPORTO RESIDUO AL 29/11/23: € 241.077,12

"LAVORI IN ECONOMIA DI PRONTO-INTERVENTO, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO NEGLI ALLOGGI DEI LOTTI DI COMPETENZA DEL SETTORE 2 RICADENTI NEI COMUNI DI ISPICA, MODICA, POZZALLO, S. CROCE CAMERINA, SCICLI E VITTORIA - FONDI DI BILANCIO 2022 CIG 9238010703 CUP C12D22000040005 FONDI DI BILANCIO 2022

- IMPORTO TOTALE Q.T.E PRE-AFFIDAMENTO: € 140.000,00
- IMPORTO TOTALE Q.T.E. FINALE: € 113.451,06
- Lavori conclusi, Stato Finale e Approvazione Atti Contabili eseguita.

LAVORI IN ECONOMIA DI PRONTO-INTERVENTO, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO NEGLI ALLOGGI DEI LOTTI DI COMPETENZA DEL

SETTORE 1 RICADENTI NEI COMUNI DI ACATE, CHIARAMONTE GULFI, COMISO, GIARRATANA, MONTEROSSO ALMO, RAGUSA - FONDI DI BILANCIO 2022

- IMPORTO TOTALE Q.T.E PRE-AFFIDAMENTO: € 120.000,00
- Lavori in corso di esecuzione.

LAVORI DI MANUTENZIONE, RIPARAZIONE E PRONTO INTERVENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO I.A.C.P. DI RAGUSA (N.3 LOTTI) – ANNO 2023/2024” NELLE SEGUENTI TRE ZONE:

ZONA A CIG: 9752455C73 ISPICA – MODICA – POZZALLO – SCICLI

ZONA B CIG: 9752582543 RAGUSA – MONTEROSSO ALMO – GIARRATANA

ZONA C CIG: 9752611D2F ACATE - CHIARAMONTE GULFI - COMISO - SANTA CROCE CAMERINA – VITTORIA

- IMPORTO TOTALE Q.T.E PRE-AFFIDAMENTO: € 275.520,00
- IMPORTO TOTALE Q.T.E. PRE-AFFIDAMENTO PER ZONA: € 91.840,00
- IMPORTO TOTALE ZONA A Q.T.E. POST AFFIDAMENTO: € 63.680,00
- IMPORTO TOTALE ZONA B Q.T.E. POST AFFIDAMENTO: € 63.592,00
- IMPORTO TOTALE ZONA C Q.T.E. POST AFFIDAMENTO: € 68.414,40
- Lavori in corso di esecuzione.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA VARIA CONDOMINI E AREE COMUNI AD USO CONDOMINIALE

INTERVENTI FINANZIATI CON FONDI REGIONALI O COMUNITARI MA COFINANZIATI CON FONDI DI BILANCIO:

- LAVORI DI COMPLETAMENTO DI N. 18 ALLOGGI IN VIA CIRCONVALLAZIONE NEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA (RG)
- RECUPERO EDILIZIO DI IMMOBILI SITI NEL CENTRO STORICO DI MODICA

CAPITOLO 172 – LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – BONUS

- IMPORTO TOTALE: € 4.962,31
- IMPORTO SPESO: € 3.482,89
- IMPORTO RESIDUO: € 1.479,42

CAPITOLO 174 – INTERVENTI COSTRUTTIVI CON FINANZIAMENTO REGIONALE

- IMPORTO TOTALE: € 115.416,64
- IMPORTO SPESO: € 16.951,22
- IMPORTO RESIDUO: € 98.465,42

PARCO PROGETTI IN ATTESA DI FINANZIAMENTO

COMUNE	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA LAVORI	IMPORTO DEI LAVORI	LIVELLO DI PROGETTAZIONE
Acate	11	Lotto 5	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 1.149.214,00	Esecutivo
Acate	10	Lotto 6	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 983.881,00	Esecutivo

Acate	10	Lotto 7	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 1.200.000,00	Esecutivo
Chiaromonte Gulfi	20	Lotto 8	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 2.496.694,87	Esecutivo
Comiso	8	Lotto 2	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 615.856,56	Esecutivo
Comiso	12	Lotto 37	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 707.952,00	Esecutivo
Pozzallo	24	Lotto 14	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 960.000,00	Esecutivo
Ragusa	4	Lotto 104	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 238.181,00	Esecutivo
Scicli	16	Lotto 8	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 639.984,64	Esecutivo
Vittoria	12	Lotto 25	Manutenzione straordinaria ed efficientamento Energetico	€ 620.000,00	Esecutivo
N. 10 Progetti	127	TOTALE LAVORI		9.611.764,07	

Si segnala che tali progetti tuttavia non hanno conseguito alcuna misura di finanziamento esterna e pertanto l'Istituto ha sostenuto in toto il costo di progettazione senza raggiungere l'obiettivo finale di realizzazione dell'intervento.

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.

INDAGINI 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:

- 1) Studio di fattibilità per singolo fabbricato;
- 2) Progettazione esecutiva delle opere da realizzare;

- 3) Realizzazione dei lavori;
- 4) Rilascio delle Attestazioni, Certificazioni e Asseverazioni previste dalla normativa;
- 5) Sconto fattura o cessione del credito.

Il meccanismo di selezione ha previsto ovviamente alcuni criteri essenziali:

- a. La possibilità per l'Ente di realizzare le opere senza esborso di risorse finanziarie proprie;
- b. Una manleva di responsabilità rispetto alla fattibilità dell'opera in regime agevolato;
- c. La diretta gestione e responsabilità dell'operatore economico individuato rispetto alle procedure attivate;
- d. 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;
- e. La possibilità di gestione unitaria di tutti gli adempimenti e le fasi procedurali.
- f. 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. Si segnala tuttavia le enormi difficoltà dell'ufficio tecnico nella chiusura dei procedimenti nei termini di legge per la carente professionalità e collaborazione da parte di alcuni Amministratori impreparati alla gestione di tutta la complessa procedura.

SPESE PER LE RISORSE UMANE:

Le più importanti spese previste in bilancio relative alle risorse umane sono:

Retribuzioni al personale dipendente (cap. 11)	€ 589.467,26
Diarie e trasferte (cap. 13)	€ 10.000,00
Contributi a carico Amministrazione (cap. 14)	€ 279.416,73
Altri oneri (mensa) (cap. 15)	€ 12.000,00
Fondo per il tratt. econ. Accessorio (cap. 16)	€ 298.970,09
Retribuzione dirigenti (cap.18)	€ 90.522,00
Fondo retribuzioni dirigenti (cap.19)	€ 134.670,68
Fondo anno corrente TFR (cap.23)	€ 205.654,99
TOTALE SPESE PER LE RISORSE UMANE	€ 1.620.701,44

INDICATORI DI ATTIVITA'

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 31-12-2022) 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 2023 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 la 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 27/06/2023.

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 2024/2026, 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, 12 dicembre 2023

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott.ssa Cettina Pagoto)



