

***Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026***

OGGETTO: Ricognizione del patrimonio immobiliare e dei rapporti giuridici attivi e passivi, dei finanziamenti e del contenzioso relativi agli immobili insistenti nel territorio di competenza di ARCA Sveva Ofantina, ai sensi della L.R. Puglia 20 maggio 2014, n. 22, come modificata dalla L.R. 31 dicembre 2024, n. 42.

L'AMMINISTRATORE UNICO

VISTI

- la Legge Regionale 20 maggio 2014, n. 22 "Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti operanti nel settore", come modificata dalla Legge Regionale 31 dicembre 2024, n. 42;
- il decreto del Presidente della Giunta Regionale di nomina dell'Amministratore Unico di ARCA Puglia Centrale;
- lo Statuto di ARCA Puglia Centrale;
- lo Statuto di Arca Puglia;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità di Arca Puglia;
- il bilancio di previsione vigente di Arca Puglia Centrale e di Arca Puglia;
- il Decreto A.U. di Arca Puglia Centrale di costituzione dell'Ufficio Stralcio n.97 del 29.12.2025 adottato ai sensi dell'art 18 L.R. n. 22 del 20.05.2014;
- ogni ulteriore disposizione regionale disciplinante la successione patrimoniale tra ARCA Puglia Centrale e ARCA Sveva Ofantina.

RICHIAMATI

- l'art. 18 della L.R. n. 22/2014, concernente le attività propedeutiche all'avvio della nuova Agenzia;
- l'art. 20 della medesima legge, che dispone il trasferimento del patrimonio immobiliare sulla base del criterio dell'inerenza territoriale;
- le disposizioni che prevedono il subentro di ARCA Sveva Ofantina nei rapporti giuridici attivi e passivi concernenti il patrimonio trasferito;

PREMESSO

che la Regione Puglia, nell'ambito della riorganizzazione del sistema delle Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare, ha istituito ARCA Sveva Ofantina attribuendole competenza territoriale sui Comuni individuati dalla legge regionale;

***Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026***

che la citata normativa stabilisce che il patrimonio immobiliare ricadente nel territorio della nuova Agenzia venga trasferito secondo il criterio dell'inerenza territoriale, comprensivo di tutti i rapporti giuridici ad esso collegati;

che tale successione opera in forza di legge e richiede la preventiva ricognizione tecnico-amministrativa dei beni e dei rapporti giuridici interessati.

EVIDENZIATO

Che il criterio contenuto nella cit. L. R. ossia la proporzione tra territorio e popolazione trasferiti, (secondo cui gli immobili situati nel territorio della Sveva Ofantina devono essere trasferiti automaticamente) è effettivamente quello che la giurisprudenza amministrativa e contabile ha ritenuto applicabile in ossequio al principio della successione tra enti pubblici, secondo cui il patrimonio segue le funzioni trasferite.

Ne consegue che: gli immobili destinati all'esercizio delle funzioni nel territorio del nuovo Ente vengono trasferiti al medesimo.

Unitamente, il criterio della continuità dei rapporti giuridici: mutui, contratti, contenziosi e convenzioni seguono la funzione amministrativa cui sono collegati; le poste patrimoniali non direttamente riferibili a uno specifico territorio vengono ripartite secondo criteri oggettivi (popolazione, territorio, consistenza delle funzioni trasferite), da definirsi in accordi attuativi e nei verbali di ricognizione.

Alla stregua di quanto precede rileva, quindi, che il trasferimento del patrimonio non si possa produrre automaticamente con l'entrata in vigore della legge istitutiva, e che debbano distinguersi dal punto di vista giuridico si distinguono due momenti:

1. Istituzione di Arca Sveva Ofantina: la L.R. n. 42/2024 istituisce il nuovo Ente, ma il patrimonio di Arca Puglia Centrale e Arca Sveva Ofantina resta nella disponibilità degli enti originari fino al completamento delle operazioni di ricognizione e trasferimento.
2. Trasferimento effettivo dei beni: sotto il profilo civilistico e contabile, ciascun bene si trasferisce, previo apposito atto ricognitivo, con il verbale di consegna o con l'atto amministrativo che ne dispone il passaggio, salvo che la legge o il decreto attuativo stabiliscano una diversa decorrenza. Per i beni immobili, il perfezionamento richiede anche gli adempimenti catastali e la trascrizione, ove necessari.

Sotto il profilo della decorrenza degli effetti, quindi, il principio generale dell'ordinamento amministrativo è che le funzioni e le risorse decorrano contestualmente.

***Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026***

Le norme sul riordino degli enti locali affermano infatti che l'Ente subentra nell'esercizio delle funzioni dalla data del trasferimento del personale, dei beni e delle risorse finanziarie, e fino a quel momento continua ad operare l'ente originario.

In sintesi, non esiste un'unica data di trasferimento dell'intero patrimonio.

Il trasferimento può essere progressivo, atteso che la data rilevante non è quella della legge istitutiva, bensì quella individuata nei singoli verbali di trasferimento e negli atti di ricognizione.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

Con Determinazione n. 6 del 09 ottobre 2025 è stata costituita dalla Direzione di Arca Puglia Centrale una unità di progetto preposta alle attività previste dall'art 121 L.R. 42/2024 volte all'avvio di Arca Sveva Ofantina. incaricata della ricognizione:

del patrimonio immobiliare;

della situazione catastale;

dello stato manutentivo;

della documentazione tecnica;

dei contratti in essere;

dei rapporti locativi;

dei procedimenti amministrativi;

dei finanziamenti;

dei contenziosi;

delle consistenze economico-patrimoniali.

In data 24.06.us. si è provveduto a convocare il Comitato Tecnico per riferire sullo stato dell'arte e formalizzare le conclusioni dell'istruttoria, vertente sulle seguenti questioni fondamentali:

- 1) Determinazione del patrimonio immobiliare di Arca Sveva Ofantina: individuazione degli immobili da trasferire con distinzione tra alloggi e locali commerciali;
- 2) Recupero crediti e manutenzione: residui complessivi inerenti gli alloggi da trasferire da ARCA Puglia Centrale ad ARCA Sveva Ofantina;
- 3) elenco dei piani di rientro in essere relativi agli alloggi oggetto di trasferimento;
- 4) Gestione della stipula dei contratti di EPC (Energy Performance Contract) nell'ambito della procedura di affidamento in concessione mediante finanza di progetto su iniziativa pubblica finalizzata all'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica

**Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026**

(E.R.P.) di proprietà di ARCA Puglia Centrale, con particolare riferimento agli immobili oggetto di trasferimento in favore di ARCA Sveva Ofantina, finanziati mediante il ricorso alla misura PNRR “REPower-EU – Missione 7 – Investimento 17”;

A seguito di tale convocazione il Tavolo tecnico ha proceduto a fornire i dati relativi al patrimonio immobiliare ricadente nel territorio di Arca Sveva Ofantina; della situazione catastale; dello stato manutentivo; della documentazione tecnica; dei contratti in essere e dei rapporti locativi, dei finanziamenti. Al contempo è stato avviato un tavolo di coordinamento con Arca Capitanata al fine di acquisire i dati relativi al patrimonio che l'Agenzia dovrà conferire ad Arca Sveva.

I diversi Settori interessati ratione materiae hanno rappresentato e fornito tutte le proprie determinazioni, In particolare, per quanto attiene

1. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Per quanto attiene il patrimonio immobiliare, vi è da considerare che Arca Puglia Centrale è stata costituita nel lontano 1926. Per un lunghissimo arco temporale, pertanto, non si è stati in grado di reperire documentazione relativa alle unità immobiliari. Sulla base, perciò, della documentazione attualmente disponibile si possono offrire i seguenti dati.

Attraverso una laboriosa attività si è addivenuto alla individuazione dei beni immobili **immediatamente** trasferibili, tramite estrazione dei dati effettuata dal competente ufficio CED, (giusta mail del 25.06.2026), relativamente alle unità immobiliari ubicate nei comuni di Barletta, Andria, Trani Bisceglie, Spinazzola, Minervino Murge e Canosa di Puglia, è stata effettuata un'analisi preliminare finalizzata alla ricognizione e alla verifica della consistenza patrimoniale risultante dalla banca dati GEPAT;

dall'elaborazione dei dati emerge che, nel corso degli anni, sono stati realizzate complessivamente **n.° 9.616** unità immobiliari tra alloggi, locali, locali commerciali; risultano all'attualità **4970 immobili locati**, **453 immobili sfitti**.

Di queste 9.616 unità immobiliari è emerso che n° **4.193** unità risultano censite come vendute e nell'ambito delle suddette 4.193 sono ricomprese quelle unità immobiliari quali alloggi assegnati in proprietà ai sensi della L.1676/60, della L.60/63 e della L.1460/60. L'attività di verifica dell'ufficio ha evidenziato che, nell'ambito delle suddette 4.193, **1.508** risultano valorizzate con dati completi e coerenti dell'atto di vendita, tali da consentire la corretta identificazione dell'immobile e la conferma dell'avvenuta alienazione.

***Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026***

Per le restanti **2.685**, invece, si rileva una carenza informativa consistente nell'assenza o incompletezza dei dati catastali e/o documentali necessari per accertare l'effettiva dismissione del bene dal patrimonio immobiliare.

Per quanto riguarda Arca Capitanata occorre dare atto delle diverse interlocuzioni intercorse con Arca Puglia Centrale ed Arca Puglia e che Arca Capitanata ha costituito con Deliberazione dell'A.U. l'Ufficio Stralcio ai sensi del cit. Art. 18n L.R. 22/2014.

Giusta mail del 23.07.us. l'A.U. di Arca Capitanata ha trasmesso ad Arca Puglia Centrale le intere risultanze di tutto il patrimonio immobiliare dell'Agenzia unitamente al contenzioso in essere ed ai residui passivi della gestione speciale. Allo stato si è in attesa di ricevere tutti i dati relativi al patrimonio da trasferire ad Arca Sveva Ofantina. Ciò posto, in ogni caso si ritiene, per ragioni di efficacia e di efficienza, avviare sin da subito ogni attività connessa alle ragioni del presente Decreto per le porzioni immobiliari conosciute ovvero quelli di Arca Puglia Centrale e, successivamente, una volta conosciuto il dato storico procedere nello stesso modo per Arca Capitanata.

E, pertanto, ad oggi è possibile avviare il trasferimento di tutte le unità immobiliari, **utilmente valorizzate**, da includere nel patrimonio di Arca Sveva Ofantina, relativamente ai comuni sopra citati, che risultano complessivamente pari **a 5.246**.

Appare, comunque necessario continuare nella prosecuzione della specifica attività già avviata di ricognizione e bonifica della banca dati patrimoniale e , conseguentemente ove risultassero ulteriori unità immobiliari allo stato non identificate aggiornare l'inventario.

2.LA MANUTENZIONE

L'istruttoria resa dall'Ufficio tecnico di Arca Puglia Centrale ha confermato la completezza della banca dati e che tutti i dati relativi alle manutenzioni eseguite sugli immobili e sulle segnalazioni e lavori incorso sono reperibili sulla piattaforma REF TRE in concessione ad Arca Puglia Centrale.

Il trasferimento dati potrà essere eseguito in qualsiasi momento ad Arca Sveva Ofantina. Si rende necessaria la integrazione ed eventuale importazione dei dati relativi ai 3 Comuni provenienti da Arca Capitanata

3.CONTENZIOSO

L'attività ricognitiva delle azioni legali affidate all'avvocatura interna di Arca Puglia Centrale ed all'Ufficio stralcio inerenti il territorio bat ha reso possibile individuare la distinzione per tipologia dei contenziosi di seguito elencati:

- contenziosi pendenti;

**Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026**

- contenziosi definiti con sentenza da mettere in esecuzione (per il recupero di crediti vantati dall'arca puglia centrale a titolo di canoni di locazione, indennità di occupazione e risarcimento danni, spese e competenze legali);
- concordati sottoscritti ed in corso sia per canoni di locazione che per indennità di occupazione comprensivi delle spese in favore dei legali interni;
- procedure esecutive di rilascio alloggio occupati abusivamente.

Risultano, allo stato, da risolvere le seguenti problematiche:

- individuazione esatta delle poste di bilancio attive afferenti canoni di locazione, quote servizi anticipate, indennità di occupazione, risarcimento danni, spese e competenze legali;
- individuazione esatta delle poste di bilancio passive afferenti all'accantonamento somme a copertura di eventuali soccombenze;

Preso atto della necessità di risoluzione di tali tematiche, anche attraverso l'Ufficio Stralcio, si ritiene **procedere in una fase successiva al trasferimento del contenzioso esistente.**

Ed infatti, per quanto attiene l'aspetto della **successione nei contenziosi**, si ritiene che non esista una successione universale automatica del nuovo Ente in tutti i rapporti dell'Ente originario così come emerge dall'orientamento giurisprudenziale formatosi sul punto, secondo cui occorre verificare, caso per caso, le diverse fattispecie e adottare i relativi atti di trasferimento.

Posto che nella odierna fattispecie lo specifico titolo giuridico rinvia sia dalla legge che dai verbali di trasferimento saranno adottati, la Cassazione ha chiarito che, quando il rapporto controverso viene trasferito in corso di causa tra enti pubblici, si configura normalmente una successione a titolo particolare nel diritto controverso (art. 111 c.p.c.), salvo il caso di estinzione dell'ente trasferente con successione universale dell'ente subentrante *"In tema di successione nel processo, qualora il trasferimento del rapporto controverso da un ente pubblico ad un altro avvenga in corso di causa, qualunque ne sia la ragione, si verifica successione nel diritto stesso non già a titolo universale ex art. 110 c.p.c., bensì a titolo particolare secondo la disciplina dell'art. 111 c.p.c., sempre che l'ente trasferente non si estingua per soppressione o altra causa"* (cfr. **Cass. Sezioni Unite, 8 giugno 2021, n. 15911**).

Ne consegue che se viene trasferito il bene o il rapporto giuridico oggetto della lite, il processo può proseguire nei confronti dell'ente originario. L'ente subentrante può intervenire o essere chiamato nel giudizio quale successore a titolo particolare. Solo quando l'ente cedente si estingue (successione universale) si applica l'art. 110 c.p.c. e il successore ne prende integralmente il posto.

**Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026**

La Corte ha successivamente ribadito che *“Nelle successioni tra enti pubblici non esiste una regola generale di automatico trasferimento dei rapporti giuridici e delle passività, ma occorre verificare la disciplina specifica che dispone il trasferimento delle funzioni o del patrimonio”*. (Cass. Civ., n. 7923/2023)

Da quanto innanzi discenderebbe quindi che il trasferimento là dove deciso opererebbe, con effetti *ex nunc* ossia dal momento in cui esso è disposto con apposito atto.

Per tali ragioni si ritiene di non procedere nell'immediato al trasferimento del contenzioso, sia per la assenza allo stato della relativa tecno struttura presso Arca Sveva Ofantina, sia in ragione di una attività di valutazione adeguata da espletarsi caso per caso con l'Ufficio Avvocatura e tramite l'Ufficio Stralcio.

4. FINANZIAMENTI PUBBLICI

L'istruttoria dell'Ufficio tecnico di Arca Puglia Centrale ha prodotto quadro riepilogativo di tutti i finanziamenti pubblici attualmente esistenti sugli immobili insistenti nell'area BAT ed che risultano oggetto del trasferimento al patrimonio di Arca Sveva Ofantina.

RITENUTO CHE

Gli immobili ricompresi negli allegati insistono integralmente nel territorio attribuito ad ARCA Sveva Ofantina;

che i rapporti giuridici attivi e passivi risultano strettamente connessi alla gestione dei predetti beni;

che la documentazione tecnica e amministrativa risulta idonea a consentire il subentro della nuova Agenzia.

DATO ATTO CHE

- che la ricognizione è stata effettuata mediante:
- verifica degli inventari patrimoniali;
- confronto con le risultanze catastali;
- analisi dei fascicoli tecnici;
- verifica dei sistemi informativi patrimoniali;
- verifica della banca dati dell'ERP;
- ricognizione delle posizioni contabili.
- che per ciascun immobile risultano individuati:
- Comune;
- indirizzo;
- dati catastali;
- consistenza;

**Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026**

- destinazione d'uso;
- titolo di provenienza;
- eventuali vincoli;
- stato manutentivo;
- occupazione;
- rapporti locativi;
- interventi finanziati;
- contenziosi pendenti;
- eventuali crediti e debiti riferibili.

RILEVATO CHE

il trasferimento comprende, tra l'altro:

- alloggi ERP;
- immobili ad uso diverso;
- locali commerciali;
- autorimesse;
- pertinenze;
- immobili oggetto di recupero;
- immobili interessati da programmi PNRR, FSC, FESR, PINQuA, Programmi Innovativi per la Qualità dell'Abitare e da ogni altro finanziamento pubblico.

PRESO ATTO CHE

Il trasferimento riguarda altresì:

- contratti di locazione;
- concessioni;
- convenzioni;
- procedure espropriative;
- finanziamenti;
- mutui;
- rapporti assicurativi;
- contenziosi civili;
- contenziosi amministrativi;

**Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026**

- procedimenti giudiziari;
- crediti;
- debiti;
- obbligazioni ancora pendenti.

DATO ATTO della necessità ed opportunità di acquisire il parere del Collegio dei Sindaci di Arca Puglia Centrale.

RITENUTO, alla stregua di tutto quanto precede, di approvare il presente Decreto quale atto ricognitivo e certificativo delle risultanze patrimoniali, amministrative, tecniche e contabili, relativo alle unità immobiliare di cui all'allegato elenco, parte integrale e sostanziale del presente atto, nel numero complessivamente pari a **5.246**, costituente presupposto del subentro di ARCA Sveva Ofantina. Che si proseguirà nell'attività istruttoria volta ad individuare le ulteriori unità immobiliari ricadenti nel territorio di Arca Sveva Ofantina e che l'inventario verrà integrato con i dati forniti da Arca Capitanata per gli immobili ricadenti nel territorio dei tre Comuni interessati.

Per quanto attiene il trasferimento del contenzioso relativo agli immobili oggetto del trasferimento si procederà con apposita istruttoria nell'ambito della quale valutare l'opportunità e la portata dello stesso trasferimento.

DECRETA

1.APPROVARE. La ricognizione del patrimonio immobiliare di ARCA Puglia Centrale ricadente nel territorio di competenza di ARCA Sveva Ofantina, dando atto che i seguenti Allegati Allegato A – Elenco analitico degli immobili; Allegato B – Interventi in corso; Allegato C – Finanziamenti; Allegato D– Contratti; sono nella disponibilità di Arca Puglia Centrale;

2.AVVIARE, nelle more della ultimazione della relativa istruttoria da parte di Arca Capitanata, come in premessa evidenziato, ogni attività propedeutica al definitivo trasferimento delle unità immobiliari utilmente valorizzata da includere nel patrimonio di Arca Sveva Ofantina, relativamente ai comuni sopra citati, che risultano complessivamente pari a 5.246, unitamente ai rapporti giuridici attivi e passivi relativi agli immobili individuati, compresi: rapporti locativi; finanziamenti; appalti; incarichi professionali in corso; contenziosi; crediti; debiti; obbligazioni connesse;

3.DARE MANDATO ai Dirigenti competenti di Arca Puglia, Arca Puglia Centrale ed Arca Capitanata, nelle rispettive competenze, di procedere alle seguenti attività : predisposizione dei verbali di consistenza sottoscritti dai rappresentanti delle due Agenzie corredati dagli inventari analitici della documentazione

**Decreto dell'Amministratore Unico
N. 7 del 16.09.2026**

tecnica, amministrativa, catastale e contabile; voltura dei dati catastali, alla presentazione della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale Territorio e Servizi Catastali ed alla trascrizione nei registri immobiliari;

4. DARE ALTRESÌ MANDATO ai Dirigenti competenti di Arca Puglia, Arca Puglia Centrale ed Arca Capitanata, nelle rispettive competenze, di provvedere alla trasmissione: dei fascicoli tecnici; degli elaborati progettuali; delle certificazioni; delle pratiche catastali; delle pratiche urbanistiche; delle pratiche amministrative; dei fascicoli relativi ai contratti; delle banche dati informatiche;

5. DARE ATTO che le consistenze patrimoniali e contabili saranno riportate nella situazione patrimoniale straordinaria redatta alla data di efficacia del trasferimento e costituiranno base per le scritture di chiusura e di apertura delle due Agenzie. Eventuali beni, rapporti o procedimenti non ricompresi negli allegati ma riconducibili, per legge, al territorio di competenza di ARCA Sveva Ofantina saranno oggetto di successivo provvedimento ricognitivo integrativo, senza pregiudizio dell'efficacia del trasferimento disposto dalla legge.

6. DARE MANDATO al Direttore di Arca Puglia Centrale di provvedere agli adempimenti conseguenti al presente Decreto, individuando i soggetti deputati alla sottoscrizione dei relativi verbali di consegna nonché al Direttore di Arca Capitanata di ultimare le attività di estrapolazione di tutti i dati relativi al patrimonio da trasferire ad Arca Sveva Ofantina e di trasmetterle con urgenza ad Arca Puglia Centrale ;

7. TRASMETTERE il presente decreto:

alla Regione Puglia – Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità urbana e alla Sezione Politiche Abitative;

ad Arca Puglia;

ad Arca Puglia Centrale

ad ARCA Capitanata;

ai Dirigenti dell'Agenzia;

al Collegio Sindacale di Arca Puglia Centrale e al Collegio Sindacale di Arca Capitanata;

all'Ufficio Stralcio di Arca Puglia Centrale e di Arca Capitanata;

8. PUBBLICARE il presente Decreto nell'Albo on-line e nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale di Arca Puglia.

L'AMMINISTRATORE UNICO
Avv. Pietro Augusto de Nicolo

PIETRO
AUGUSTO
DE NICOLÒ

Firmato
digitalmente da
PIETRO AUGUSTO
DE NICOLÒ
Data: 2026.09.16
19:05:27 +02'00'