

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE n. 200 del 02.07.2019

OGGETTO: Obiettivi strategici ed Indirizzi Programmatici anno 2019

VISTA la Legge Regionale n. 30 del 3.9.2002 avente ad oggetto "Ordinamento degli Enti regionali operanti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica";

VISTO lo Statuto dell'ATER della Provincia di Roma approvato con D.G.R. n. 380 del 25.3.2005, nel testo vigente a seguito delle successive modifiche e aggiornamenti;

VISTE la Delibera Commissariale n. 2 del 11/01/2019 con cui è stato conferito allo scrivente l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma e la successiva Delibera n. 11 del 19/04/2019 di proroga dell'incarico;

VISTA la delibera commissariale n. 13 del 13.06.2019 avente ad oggetto "*Obiettivi strategici ed indirizzi programmatici*" assunta per il corrente esercizio 2019 con la quale sono stati assegnati al Direttore Generale gli obiettivi in essa indicati per i quali sono stati illustrati gli indirizzi cui attenersi per il loro perseguimento;

Visto l'art. 19 del Regolamento per l'assetto organizzativo dell'azienda, aggiornato con delibera del Commissario Straordinario n. 7 del 31.01.2017, secondo cui il C.d.A. formula gli indirizzi generali ed assegna al Direttore Generale gli obiettivi da conseguire, con le relative priorità, nella gestione del budget, nonché le necessarie risorse finanziarie, umane e strumentali;

Visto l'art. 20 dello stesso Regolamento secondo cui il Direttore Generale, con apposito provvedimento, assegna ai dirigenti gli obiettivi ed i progetti da realizzare con le relative risorse umane, finanziarie e strumentali;

CONSIDERATO che, a termini del vigente Statuto nonché del Regolamento per l'assetto organizzativo e per gli effetti in essi indicati, al fine di conseguire gli obiettivi assegnati, il Direttore Generale trasferisce ai dirigenti dei Servizi in cui è articolata la struttura aziendale gli obiettivi individuati con la delibera commissariale n. 13 del

27.06.2019 tracciando anche gli indirizzi programmatici da seguire pur nel rispetto delle funzioni, compiti e prerogative dei dirigenti;

CONSIDERATA la difficile situazione economica e di cassa dell'Azienda che oggi non può garantire la regolarità dei propri impegni finanziari ivi incluso il rispetto degli accordi transattivi con terzi;

ATTESO che il risanamento finanziario potrà essere conseguito anche con il contributo importante proveniente dall'abbattimento della morosità pregressa;

RITENUTO che allo stesso fine occorre perseguire l'attuazione del piano di vendita degli immobili;

RAVVISATA l'esigenza di perseguire ulteriormente e con maggior incisività l'azione di contenimento delle spese che, in ossequio ai principi di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, coinvolge l'intera struttura aziendale;

RITENUTO che il ripristino della legalità e il contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive, con il recupero degli alloggi e la riassegnazione agli aventi diritto, sono condizioni necessarie per dare risposte efficaci alle esigenze abitative, mirando anche ad un ritorno in termini finanziari tenuto conto che generalmente negli occupanti abusivi risiede una parte cospicua della morosità: così come necessaria è la costante verifica dei requisiti degli assegnatari previsti dalla normativa per la permanenza negli alloggi di ERP e della regolare corresponsione del canone;

RAVVISATA la necessità di perseguire la massima implementazione delle entrate provenienti dai canoni di locazione;

RITENUTO inoltre auspicabile che la Regione Lazio, nelle mo e dell'approvazione della Legge Regionale di riforma delle ATER, con provvedimenti d'urgenza intervenga a supportare l'Azienda nella definizione dei contenziosi relativi al debito ICI con i Comuni della Provincia di Roma e nella risoluzione del problema delle mancate stipule con i Comuni stessi delle convenzioni ex art. 35 della L. n. 865/71 che di fatto impediscono in gran parte la concreta attuazione dei piani di vendita degli alloggi di ERP;

PRESO ATTO della necessità di ampliare e valorizzare la dimensione sociale dell'alloggio di ERP nell'intento di costruire comunità consapevoli e attive che consentano ai singoli inquilini di riscoprire relazioni interpersonali capaci di riconnettere i tessuti sociali;

DETERMINA

di trasferire come segue ai dirigenti dei servizi gli obiettivi strategici e di indicare i seguenti indirizzi programmatici ai quali si dovranno

conformare con rinnovato impegno e responsabilità i Dirigenti dei Servizi stessi e tutte le strutture aziendali:

1. RILASCIO IMMOBILI OCCUPATI SENZA TITOLO

Dovranno essere adottate le iniziative più opportune per il rilascio degli immobili da parte degli occupanti senza titolo, il risarcimento dei danni cagionati all'Azienda ed il recupero delle indennità d'occupazione senza titolo.

A tal fine il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** perseguirà ogni occupazione senza titolo, di concerto con il **Servizio Avvocatura** e ciascuno per quanto di rispettiva competenza, attivando le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 12/99, in particolare:

- il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, non appena acquisita in qualunque modo una notizia certa di reato, procederà proponendo querela ex art. 633 e 639 bis C.P. e diffiderà l'occupante al rilascio dell'immobile;
- il **Servizio Avvocatura**, limitatamente ai casi in cui la Procura competente per Territorio notifichi il conseguente decreto di citazione a giudizio, valuterà di volta in volta la convenienza per l'Azienda di costituirsi parte civile sulla base delle implicanze che detta costituzione comporta all'interno del procedimento;
- il decreto di rilascio, da emettersi a cura del Dirigente del **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** entro i tempi tecnici strettamente necessari, dovrà essere inviato al Comune territorialmente competente per la richiesta di esecuzione ex art. 53 comma 5 bis della L.R. 27/2006;
- In ogni caso, in sede civile, il **Servizio Avvocatura** si attiverà per il risarcimento dei danni a qualunque titolo cagionati all'Azienda ivi compreso il recupero delle indennità d'occupazione senza titolo;
- in caso di danneggiamenti perseguibili ex art. 635 c.p. e/o furto di componenti ed accessori (caldaie, radiatori, scaldabagno, porte, infissi, ecc.) il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** sposterà la conseguente querela. A tal fine acquisirà un apposito computo metrico sulle spese da sostenere per il ripristino dell'originario stato dei luoghi da redigersi a cura del **Servizio Tecnico** che dovrà essere allegato alla denuncia e trasmesso al **Servizio Avvocatura** per l'attivazione della procedura di risarcimento.

Fermo restando che una previsione sulle occupazioni che interverranno non può che basarsi sul trend del precedente esercizio ed in considerazione del fatto che la mutata normativa regionale in materia di subentro nelle assegnazioni ha esteso la possibilità di ingresso negli alloggi anche ai parenti di 2° grado, riducendo pertanto le fattispecie non regolarizzabili, tale attività dovrà attestarsi su un numero di

procedure attivate pari a circa n. 100, oltre a n. 50 querele ed altrettanti decreti di rilascio.

2. RECUPERO DELLA MOROSITÀ

Dovrà essere implementato di concerto fra il **Servizio Avvocatura** e il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** un programma stringente ed efficace per il recupero dei crediti derivanti sia dalla morosità corrente sia da quella pregressa nel pieno rispetto della vigente normativa che regola la materia ed in special modo dal Regolamento Regionale 20 settembre 2000 n. 2. Solo in caso di sofferenza della struttura interna, si potrà procedere all'affidamento a professionisti esterni, o a specifici operatori di settore, dell'attività giudiziale di recupero crediti nei confronti dell'inquilinato moroso per accelerare le tempistiche di incasso, con previsioni già disposte con le delibere commissariali.

In particolare:

- il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, attiverà le procedure di recupero della morosità in qualsiasi modo rilevata prestando particolare attenzione all'attivazione a quella rilevata a carico di soggetti che presentino istanze di regolarizzazione/modifica dei rapporti di locazione, nonché a quella segnalata dal **Servizio Tecnico** e dell'Ufficio Controllo di Gestione competente alla gestione dei servizi a rimborso in presenza di richiesta di interventi dell'utenza. A tal fine diffiderà il soggetto moroso al pagamento del debito entro congruo termine;
- scaduti senza esito i termini concessi trasmetterà il fascicolo al **Servizio Avvocatura** per l'avvio de l'azione giudiziaria ed ingiuntiva ed attiverà le successive azioni amministrative quali la decadenza dall'assegnazione ex art.li 14 e 17 del regolamento regionale n. 2/2000 e/o conseguenti al rigetto dell'istanza presentata;
- in parallelo il **Servizio Avvocatura**, acquisendo la documentazione utile dal **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, curerà direttamente l'attivazione dei procedimenti giudiziari finalizzati ad ottenere gli sfratti per morosità e/o le ingiunzioni di pagamento. Il **Servizio Avvocatura** valuterà e porrà in essere, inoltre, tutte le modalità possibili di recupero, ivi comprese le azioni con finalità deterrenti e di tutela del credito: pignorabilità mobiliare ed immobiliare, pignoramento presso terzi, aggressione del quinto dello stipendio.

3. INTERRUZIONE PRESCRIZIONE

Entro il corrente esercizio 2019 il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** dovrà curare tutti gli adempimenti preliminari e le verifiche propedeutiche all'inoltro alla generalità dell'utenza morosa di una diffida per la costituzione in mora e per l'interruzione dei termini della

prescrizione da inoltrarsi entro i primi due mesi del prossimo esercizio 2020.

Nel frattempo il Dirigente del **Servizio Avvocatura** verificherà per le posizioni riguardanti i crediti dell'Azienda nei confronti di utenti di alloggi e di locali ad uso diverso dall'abitazione, ancorché trasferiti nel tempo alla titolarità dei Comuni, se il credito stesso sia o meno prescritto, adottando gli atti occorrenti – ex art. 2043, u. c., prima parte, cod. civ. – ai fini dell'interruzione della prescrizione. In questi casi, con il presente provvedimento il Dirigente del **Servizio Avvocatura** è delegato a sottoscrivere in nome del Direttore Generale gli atti suddetti senza doverli previamente sottoporre al suo esame.

Il Dirigente del **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, ove richiesto, fornirà il proprio supporto documentale.

4. COSTITUZIONE DEI CONDOMINI

Proseguendo l'attività già intrapresa della costituzione delle amministrazioni condominiali autonome nei fabbricati a proprietà mista (ATER/terzi) dovranno essere completate le procedure di costituzione di quei condomini dove, sussistendone i presupposti normativi, l'ATER risulti nel fabbricato il proprietario di minoranza privilegiando quelli riferiti a complessi in cui i servizi di riscaldamento, di fornitura d'acqua e di energia sono a carico dell'Azienda ancorché ribaltati, quali servizi a rimborso.

A tal fine il **Servizio Gestioni Immobili e Patrimonio** redigerà un apposito cronoprogramma dove, individuati i fabbricati condominiabili in ordine di priorità secondo i predetti criteri, indicherà i tempi delle costituzioni in condominio.

Entro il corrente esercizio, comunque, il **Servizio Gestioni Immobili e Patrimonio** convocherà le relative assemblee in modo che siano regolarmente costituiti almeno il 50% dei condomini nei fabbricati come sopra individuati con insediamento dell'Amministratore al quale, entro lo stesso termine, dovrà essere consegnata la gestione degli impianti.

Per i fini di cui sopra il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** provvederà all'aggiornamento del vigente albo degli amministratori secondo i tempi e le modalità già stabilite.

5. CENSIMENTO ANAGRAFICO E REDDITUALE DELL'UTENZA

Entro il corrente esercizio il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** dovrà concludere le attività di acquisizione, registrazione, inserimento e verifica dei dati anagrafici e reddituali della generalità dell'utenza già intraprese nel corso del 2018.

Dovrà altresì assicurare l'applicazione dei nuovi canoni di locazione in funzione dei nuovi dati reddituali raccolti entro e non oltre il mese di settembre p.v. avendo cura di trasmettere al **Servizio**

Amministrazione - Ufficio Sistemi Informativi, i dati necessari ad effettuare i conseguenti conguagli di legge.

6. CONVENZIONI

Attualmente sono circa cinquanta i Comuni con i quali è stato iniziato il percorso amministrativo finalizzato alla stipula delle convenzioni. Di queste pratiche circa una decina sono in stato avanzato. Il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, anche in base al piano vendite, cercherà, di concerto con i Comuni interessati, tra i quali Colleferro per gli insediamenti di Via dei Pini e Colle Bracchi, Monteporzio Catone per i complessi di Via XXV luglio, Via XXV aprile e Via Romoli, Palombara per gli interventi di Viale Roma e Viale Petrocchi, di completare l'iter amministrativo burocratico.

7. ICI - IMU

In merito al pagamento delle imposte ICI - IMU il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** ha come obiettivo la verifica delle titolarità patrimoniali con riferimento agli accertamenti emessi dai diversi Comuni. Si procederà alla verifica, al controllo ed all'eventuale adeguamento dei dati tecnico-amministrativi afferenti le unità immobiliari presenti nel sistema informatico qualora gli stessi avessero un impatto a livello di variazione della rendita catastale. Una volta accertata la titolarità si cercherà di arrivare alla ridefinizione delle posizioni debitorie dell'Azienda relative alle diverse annualità: di concerto con il **Servizio Avvocatura** si dovrà verificare la possibilità di soluzioni transattive con i Comuni partendo da quelli verso i quali l'Ater ha contratto il maggior debito.

8. TOSAP

Il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, tramite l'Ufficio Convenzioni, procederà alla verifica di tutte le richieste ricevute dai Comuni per le tasse dei passi carrabili e per l'occupazione come per gli ascensori esterni di Anzio Piazza della Pace. L'obiettivo è quello di verificare tutte le superfici dei passi carrabili e degli altri spazi pubblici per i quali è richiesto il pagamento; inoltre è iniziata la verifica degli importi unitari applicati dai Comuni ex D. Lgs. n°507 del 15/11/1993 al fine di constatare la congruità delle richieste ricevute.

9. VENDITE

Nel corrente esercizio il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** dovrà procedere alla individuazione di n. 250 unità immobiliari ad uso residenziale relativamente alle quali saranno inviate le proposte di vendita con il prezzo definitivo.

Da tale attività si attende un incasso pari ad € 1.100.000,00.

Su tali unità immobiliari dovranno altresì essere effettuate le necessarie verifiche e le eventuali variazioni di carattere urbanistico e tecnico catastale al fine di rendere dette unità immobiliari trasferibili agli aventi diritto che eserciteranno l'opzione all'acquisto.

Relativamente alle 30 unità immobiliari aventi vetustà ultrasettantennale inserite nei piani di vendita e oggetto di possibile cessione saranno avviate le procedure di verifica di interesse culturale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 mediante l'utilizzo della piattaforma del Ministero dei Beni Culturali.

Per le sopra menzionate unità immobiliari dovrà essere inviata al Ministero la richiesta di autorizzazione preventiva ad alienare di cui all'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004 dei Beni Culturali. Corredata della documentazione tecnica, catastale, urbanistica e fotografica e di una nota riportante:

1. l'indicazione della destinazione d'uso in atto;
2. e misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene;
3. l'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione del bene e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento;
4. l'indicazione della destinazione d'uso prevista, anche in funzione degli obiettivi di valorizzazione da conseguire;
5. le modalità di fruizione pubblica del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.

10. LOCALI COMMERCIALI

Il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** procederanno alla pubblicazione di n. 2 aste una per la locazione e l'altra per cessione di una quota dei locali extraresidenziali e pertanto provvederanno :

1. alla stima del prezzo da porre a base dell'asta finalizzata alla cessione di n. 10 unità immobiliari extraresidenziali;
2. alla stima del canone da porre a base dell'asta finalizzata alla locazione di n. 15 locali extraresidenziali.

11. PATRIMONIO

Il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** dovrà continuare a dar corso, compatibilmente con le risorse economiche a disposizione, alle attività finalizzate alla regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, al monitoraggio e all' eventuale aggiornamento dei dati toponomastici anche ai fini del perfezionamento della bollettazione.

Relativamente alle unità immobiliari in gestione dell'Azienda saranno elaborate n. 30 attestazioni di prestazione energetica e n. 50 attestazioni di conformità urbanistica e catastale.

Il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** svolgerà il monitoraggio sull'attuazione degli interventi di manutenzione straordinaria, di efficientamento energetico, di nuova costruzione e di completamento finanziati dalla Regione Lazio ed in particolare sui programmi:

- Legge 80/2014 linea "A"
- Legge 80/2014 linea "B"
- Delibere di Giunta Regionale n. 378/2009, n. 580/2008 e n. 419/2014

anche con riferimento all'inoltro delle richieste di accredito dei fondi corrispondenti agli interventi in corso di attuazione e alle istanze di ricollocazione e nuova localizzazione delle risorse derivanti da economie o da finanziamenti connessi a interventi non più realizzabili.

Continuerà a svolgere attività di supporto tecnico e normativo nei confronti dei comuni attuatori di interventi di edilizia Residenziale Pubblica.

12. CONTRAZIONE DELLE SPESE

Dovrà essere attuata primariamente dal Servizio che principalmente gestisce i maggiori impegni finanziari, e dunque dal **Servizio Tecnico**, ponendo la maggior cura possibile nel verificare l'effettiva necessità di procedere con interventi manutentivi, sia ordinari che principalmente straordinari, cercando soluzioni innovative per materiali e modalità esecutive che determinano una riduzione dei costi.

Gli interventi dichiarati d'urgenza o di somma urgenza dovranno essere legittimati dal verificarsi delle motivazioni espressamente indicate nelle leggi vigenti in materia. Parimenti saranno da adottarsi nelle previsioni finanziarie (stime e/o computi metrici) prezzi unitari che siano rispondenti, non solo ai vigenti prezzari regionali, ma anche ai prezzi correnti sul mercato locale qualora più convenienti per l'Azienda, proposte di partenariato pubblico privato e/o di Project Financing atte a garantire una gestione puntuale e di controllo nel campo dell'energia.

Sotto altro profilo la contrazione delle spese sarà oggetto di attenzione anche del **Servizio Avvocatura**, che procederà in base alle incombenze derivanti dalla natura del contenzioso, salvo quei casi di particolare rilievo per la delicatezza della questione da affrontare, per la quale valuterà il possibile conferimento all'esterno dell'incarico professionale. Con i fornitori verso i quali l'Azienda ha accertato la legittimità del credito dagli stessi vantato, si procederà a formulare appositi piani di pagamento.

13. INVESTIMENTI

Nel corso del 2019 il **Servizio Tecnico** farà in modo che perverranno a inizio lavori i seguenti interventi finanziati:

PROVVEDIMENTO DI FINANZIAMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	IMPORTO	OGGETTO
Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018 - Linea B	MONTECO MPATRI	via Don Bassani	€ 835.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico
Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018 - Linea B	PALESTRINA A	via n. Sauro / via Bandiera	€ 885.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico
Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018 - Linea B	PALESTRINA A	p.le della Circoscrizione	€ 885.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico
Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018 - Linea B	TIVOLI	via Lago delle Colonnelle	€ 450.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico
Det. Reg. n. G05710 del 02/05/2018 - Linea B	TIVOLI	via Lago delle Colonnelle	€ 450.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico
Det. Reg. n. G05710 del 02/05/2018 - Linea B	TIVOLI	via dell'Aeronautica	€ 470.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico

Nel corso del 2019 il **Servizio Tecnico** farà in modo che siano affidati gli incarichi di progettazione:

PROVVEDIMENTO DI FINANZIAMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	IMPORTO	OGGETTO
Det. Reg. n. G 02635 del 08/03/2019	FIUMICINO	Via Porto di Claudio, 17	€ 985.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico
Det. Reg. n. G 02635 del 08/03/2019	PALESTRINA	Via Veroli n. 7	€ 470.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico
Det. Reg. n. G 02635 del 08/03/2019	ROCCA DI PAPA	Via Della Portella , 9,10,12	€ 755.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico
Det. Reg. n. G 02635 del 08/03/2019	ANZIO	Via Merope 5,8	€ 500.000,00	Programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico

II DIRETTORE GENERALE
Dott. Luigi Bussi