

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE n. 93 del 23 marzo 2017

OGGETTO: Obiettivi strategici ed Indirizzi Programmatici anno 2017.

VISTA la Legge Regionale n. 30 del 03.09.2002 avente ad oggetto "Ordinamento degli Enti regionali operanti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica";

VISTA la Legge Regionale n. 1 dell'11.11.2004 "Nuovo Statuto della Regione Lazio";

VISTO lo Statuto dell'ATER della Provincia di Roma approvato con D.G.R. n. 380 del 25.03.2005, nel testo vigente a seguito delle successive modifiche e aggiornamenti;

VISTA la D.G.R. n. 165 del 03.07.2013 con la quale la Giunta Regionale Lazio ha stabilito di procedere al commissariamento delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica sino alla data di insediamento dei nuovi organi di amministrazione ai sensi dell'art. 55, comma 3, dello Statuto Regionale e comunque non oltre il 30.09.2014;

VISTA la D.G.R. n. 642 del 30.09.2014 con la quale la Giunta Regionale ha disposto la proroga del commissariamento straordinario delle ATER, nelle more dell'approvazione della legge di riforma prevista dall'art. 22 della L.R. n. 4/2013 e secondo le disposizioni dell'art. 55, comma 3 dello Statuto Regionale, e comunque non oltre il 30.09.2015;

VISTA la D.G.R. n. 517 del 29.09.2015, con la quale, per i medesimi fini sopra citati, si è stabilita la proroga dei commissariamenti straordinari delle suindicate Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica nelle more dell'approvazione della suddetta legge di riforma di cui alla proposta di legge n. 245 del 14.04.2015 e, secondo le disposizioni contenute nell'art. 55, comma 3, dello Statuto Regionale, e comunque non oltre il 30 settembre 2016;

VISTA la D.G.R. n. 585 del 07.10.2016, con la quale, per i medesimi fini sopra citati, si è stabilita la proroga dei commissariamenti straordinari delle suindicate Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica nelle more dell'approvazione della suddetta legge di riforma di cui alla proposta di legge n. 245 del 14 aprile 2015 e, secondo le disposizioni contenute nell'art. 55, comma 3, dello Statuto Regionale, e comunque non oltre il 30 settembre 2017;

CONSIDERATO che il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00221 del 08.11.2016, con il quale il dott. Giuseppe Pititto è stato nominato Commissario Straordinario dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della



Provincia di Roma, conferisce allo stesso i poteri del Presidente e del Consiglio di Amministrazione;

PRESO ATTO che la L.R. n.30/2002 all'art. 6 prevede che il Consiglio di Amministrazione assegna gli obiettivi e le risorse umane, finanziarie e strumentali al Direttore Generale e verifica il loro utilizzo, nonché emana indirizzi per il perseguimento degli obiettivi;

CONSIDERATO, altresì, che il commissariamento delle ATER è stato disposto anche ai fini del riordino delle Aziende, così come indicato nella richiamata D.G.R. n. 165 del 03.07.2013;

VISTE la delibera commissariale n. 5 del 04.01.2016 con la quale il Commissario Straordinario dott. Giuseppe Pititto ha conferito all'ing. Nazzareno Mannino l'incarico di Direttore Generale dell'ATER della Provincia di Roma e la successiva deliberazione n. 33 del 29.11.2016 di conferma dell'incarico;

VISTA la delibera commissariale n. 6 del 31.01.2017 avente ad oggetto " *Obiettivi strategici ed indirizzi programmatici*" assunta per il corrente esercizio 2017 con la quale sono stati assegnati al Direttore Generale gli obiettivi in essa indicati e per i quali sono stati illustrati gli indirizzi cui attenersi per il loro perseguimento;

VISTO l'art. 20 del vigente Regolamento per l'assetto organizzativo;

CONSIDERATO che, a termini del vigente Statuto di questa ATER nonché del Regolamento per l'assetto organizzativo e per gli effetti in essi atti 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. 6 del 31.01.2017 tracciando anche gli indirizzi programmatici da seguire pur nel rispetto delle funzioni, compiti e prerogative dei dirigenti;

RAVVISATA, pertanto, la propria competenza in merito;

ATTESO che per la piena attuazione degli obiettivi strategici e degli indirizzi di cui alla presente è auspicabile ed anzi rilevante, da parte della Regione Lazio, un finalizzato intervento risolutivo delle cause e degli effetti che producono lo squilibrio strutturale tra le entrate e le uscite del bilancio dell'Azienda, peraltro anche scaturente dal mancato rifinanziamento previsto dall'art.50 comma 2 della L.R. n.27/2006 relativamente al contratto di servizio il cui costo sociale risulta attualmente a totale carico dell'Azienda stessa, rendendo pertanto problematica ogni ipotesi di effettivo risanamento economico - su cui ancora grava il deficit ereditato dall'ex IACP - onde poter concretamente raggiungere il pareggio di bilancio in ossequio alla normativa regionale e alla natura di Ente economico dell'Azienda;

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;

RITENUTO che tale situazione di criticità è il risultato di più concause strutturali tra le quali la costituzione dell' ATER avvenuta in assenza di un capitale iniziale di

funzionamento, che ha implicato onerose anticipazioni bancarie; l'elevato indebitamento per l'Imposta Comunale sugli Immobili (ora IMU) dovuta ai Comuni; l'inoperatività dei piani vendita già approvati in quanto includenti in gran parte alloggi realizzati su aree per le quali non sono state ancora definite le convenzioni ex art. 35 Legge 865/71, che ha comportato inevitabilmente una rilevante criticità nei flussi di cassa; l'approvazione ancora in itinere della modifica al piano di vendita già approvato ex art. 48 L.R. n. 27/2006 con sostituzione di n. 985 alloggi con altrettanti ex erariali di pronta vendibilità, anch'essa comportante un'ulteriore criticità nei flussi di cassa;

RITENUTO auspicabile che la Regione Lazio, nelle more 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;

CONSIDERATO che la contingente situazione di gravissima sofferenza finanziaria e di cassa in cui versa questa Azienda impone nell'immediato l'individuazione di iniziative concrete che possano condurre l'Azienda stessa fuori dallo stato di sofferenza, avuto sempre riguardo al perseguimento dei fini istituzionali, nell'obiettivo primario di offrire migliori servizi agli utenti, perseguendo al contempo il risanamento finanziario ed il pareggio di bilancio anche attraverso ogni consentita contrazione delle spese;

CONSIDERATO 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 dei piani di vendita degli immobili nonché la valorizzazione delle aree libere aventi suscettività edificatoria;

RAVVISATA l'esigenza di perseguire ulteriormente e con maggior incisività l'azione di contenimento dei costi che, in ossequio ai principi di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, coinvolge l'intera struttura aziendale, anche sotto il profilo di talune strutture interne;

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;

RITENUTO necessario intensificare il contrasto nei fenomeni di illegalità ai fini della prevenzione e della repressione delle violazioni che recano danno al bilancio economico e sociale dell'ATER, verificando la veridicità delle situazioni reddituali e patrimoniali dei nuclei familiari degli assegnatari e degli occupanti senza titolo;



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

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;

RITENUTO necessario l'aumento della qualità della gestione, dell'efficienza organizzativa e dell'efficacia degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche attraverso il perfezionamento di tutte le attività e azioni utili per ridurre la morosità, per informare gli inquilini sull'utilizzo corretto degli alloggi, per perseguire una migliore conservazione del patrimonio immobiliare, anche a mezzo degli interventi in autorecupero, per i quali sono state emanate specifiche linee guida approvate con determina direttoriale n. 70 del 10.03.2017;

**P.Q.M.
DETERMINA**

di trasferire come segue ai Dirigenti dei Servizi gli obiettivi strategici e di indicare loro 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

Ogni occupazione abusiva va perseguita dal Servizio Gestione Immobili e Patrimonio di concerto con il Servizio Avvocatura e ciascuno per quanto di relativa competenza, attivando, entro quarantotto ore dalla notizia di reato in qualunque modo acquisita dal Servizio Gestione Immobili e Patrimonio, le procedure di cui alla Legge Regionale n. 12/1999.

La querela inoltrata ex art. 633 e 639 bis c.p. deve essere trasmessa in copia all'Avvocatura per la costituzione di parte civile e per la richiesta della forza pubblica necessaria per il rilascio dell'alloggio occupato.

Il decreto di rilascio, da emettersi dal Dirigente del Servizio Gestione Immobili e Patrimonio entro i tempi tecnici strettamente necessari, dovrà inviarsi al Comune competente per la richiesta di esecuzione dello stesso ex art. 53 comma V bis della L.R. n. 27/2006.

In ogni caso il Servizio Avvocatura si attiverà per il risarcimento dei danni a qualunque titolo cagionati all'Azienda.

2. RECUPERO MOROSITA'

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. Le competenti strutture aziendali valuteranno e potranno in essere 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, sfratti, accertamento giudiziale.

A tali fini di tutela del credito il Servizio Gestioni Immobili e Patrimonio consegnerà al Servizio Avvocatura entro il mese di aprile 2017 un primo elenco di posizioni creditizie nei confronti dell'inquilinato che, per entità del credito e per situazione reddituale e patrimoniale sulla base dell'ultimo censimento, sia conveniente perseguire con previsione di buon esito. Il Servizio Avvocatura procederà in conseguenza dopo aver valutato i presupposti tutti dello strumento di tutela immediata.

3. DEFINIZIONE AGEVOLATA CARTELLE DI PAGAMENTO

Il Servizio Avvocatura, con riferimento ai carichi inclusi in ruoli affidati all'agente di riscossione dal 2000 al 2016, valuterà e conseguentemente proporrà, in ragione dell'entità degli sgravi possibili ed in relazione alle conseguenze implicate dall'adesione (in particolare la rinuncia ai giudizi pendenti), un articolato e motivato piano di presentazione delle relative istanze cosiddetta di "rottamazione" riguardanti in via prioritaria i tributi non corrisposti per ICI, IMU, ecc.

4. VERIFICA POSIZIONI INQUILINI

A completamento della verifica effettuata con il progetto obiettivo denominato "*Valutazione attendibilità delle posizioni amministrative e contabili degli utenti*" il Servizio Gestioni Immobili e Patrimonio procederà con l'utilizzo del personale in quel Servizio incardinato a verificare tutte le rimanenti posizioni amministrative-contabili per modo da poter acquisire entro il 30 ottobre prossimo una situazione aggiornata e quanto più attendibile possibile della morosità effettivamente esigibile. Saranno altresì attivate per tutti gli alloggi a cura del Servizio Gestioni Immobili e Patrimonio le verifiche di legittimazione all'assegnazione e, per quegli occupanti che non risultassero in possesso di relativo titolo, saranno avviate le procedure per il rilascio dell'alloggio.

Ai fini di cui sopra il Servizio Amministrazione, a mezzo dell'Ufficio Informatica, attiverà una procedura automatica di segnalazione al Servizio Gestione Immobili e Patrimonio per le casistiche di morosità che danno luogo alla decadenza ex art. 14 e 17 del Regolamento n. 2/2000.

5. VENDITE

L'approvazione regionale del piano vendita cosiddetto "Piano LUPI" degli alloggi di ERP agli aventi diritto va coniugata con la oggettiva operatività costretta entro un limitato orizzonte per la preclusione nascente dal mancato perfezionamento delle convenzioni ex art. 35 della Legge n. 865/1971. Pertanto dovrà essere posto il massimo impegno da parte del Servizio Avvocatura per la definizione, d'intesa con le amministrazioni comunali, dei predetti atti convenzionali,



In tal senso il Servizio Avvocatura verificherà con le Amministrazioni Comunali la possibilità di stipulare ove necessario le convenzioni dietro assunzione dell'obbligazione di ATER di corrispondere a vendita effettuata quanto eventualmente dovuto.

6. VALORIZZAZIONE DI AREE NON COSTRUITE

Il Servizio Tecnico completerà la ricognizione generale circa le aree di proprietà ATER non costruite, siano esse ancora suscettibili di edificazione per l'esistenza di cubatura assentibile e sia non suscettibili di edificazione.

Per le prime, ove ritenuto conveniente in relazione a quanto realizzabile, il Servizio Tecnico provvederà a redigere studi di fattibilità o progetti di livello preliminare secondo ordini di priorità che saranno indicati dalla Direzione Generale.

Proporrà i relativi schemi di bandi a mezzo dei quali, con procedure ad evidenza pubblica tali aree saranno poste sul mercato richiedendo, a fronte del trasferimento della proprietà in favore dell'operatore economico risultato aggiudicatario, una volumetria del costruito sia in termini di alloggi che, preferibilmente, di locali commerciali.

Per le seconde, il Servizio Gestioni Immobili e Patrimonio procederà invece ad individuare soggetti cui concederle in comodato d'uso temporaneo per un'utilizzazione ricreativa e/o sportiva a fronte dell'onere della manutenzione delle aree stesse ed eventualmente anche di un canone, conseguendo così un'economia nella cura e gestione delle aree stesse.

7. AUTOGESTIONE

Occorre implementare quanto più possibile l'istituto dell'autogestione, previsto normativamente non già come una facoltà, quanto piuttosto come obbligo.

Atteso che l'autogestione è una forma organizzativa attraverso la quale l'inquilinato potrà gestire direttamente i servizi comuni presenti nel fabbricato nel quale abita, la sua attivazione raggiunge due fini di particolare importanza: il primo riguarda l'aspetto più generale di responsabilizzazione e rispetto della cosa comune, il secondo lo sgravio della posizione debitoria dell'ATER nei confronti di fornitori di energia, gas, acqua e quant'altro, che consentirebbe di liberare risorse da destinare a fini istituzionali.

Il Servizio Gestioni Immobili si attiverà per sensibilizzare l'inquilinato con appositi incontri e convocazioni a costituire l'autogestione.

Il Servizio Avvocatura verificherà la legittima possibilità di procedere, previo ampio avviso e con fissazione di un congruo termine (che può essere stimato al 31.12.2017) a risolvere i contratti di fornitura per le parti comuni.

Tale verifica sarà oggetto di apposita relazione che il Servizio Avvocatura avrà cura di predisporre e consegnare al Commissario Straordinario ed al Direttore Generale entro il termine del 15.06.2017.

8. 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, limitando gli stessi allo



stretto indispensabile e 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 nel regolamento approvato in attuazione del codice dei contratti. 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.

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.

9. ORGANIZZAZIONE E PERSONALE

Ottimizzare l'organizzazione del lavoro in Azienda, massimizzando l'integrazione e l'apporto di ogni struttura in funzione degli obiettivi da perseguire, attraverso l'opportuna responsabilizzazione e valorizzazione del personale, costituisce impegno comune di ogni Dirigente.

10. GIUSTO PROCEDIMENTO

E' compito di ciascun Dirigente vigilare affinché le attività poste in essere dal Servizio di cui è responsabile siano costantemente caratterizzate dal rigoroso rispetto di tutte le norme che siano da applicare ed ispirate a principi di imparzialità, trasparenza e buona amministrazione.

La Segreteria della Direzione Generale è incaricata di trasmettere la presente determinazione al Sig. Commissario Straordinario nonché ai Dirigenti. Provvederà altresì per la pubblicazione sul sito web aziendale.

**Il Direttore Generale
Ing. Nazzeno Mannino**

