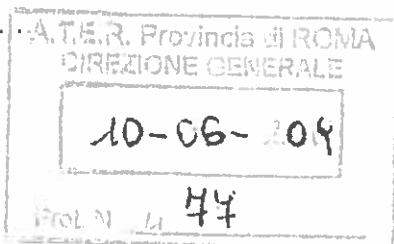


Direzione Generale

Prot.



Roma,

Al Commissario Straordinario
Ing. Giuseppe Zaccariello

All' O.I.V.
Dr.ssa Adelia Mazzi

Oggetto: relazione annuale sulla performance 2018

1. Premesse

Con delibera Commissariale n. 26 del 12.11.2018 l'ATER della Provincia di Roma ha adottato il Regolamento per la valutazione della Performance con l'obiettivo di garantire il miglioramento degli standard di qualità dei servizi erogati e delle attività svolte, la valorizzazione delle professionalità ed il contenimento e la razionalizzazione della spesa.

Il ciclo di gestione della performance si articola nelle seguenti fasi:

- definizione e assegnazione ai dirigenti degli Obiettivi che si intendono raggiungere, dei valori attesi di risultato (target) e dei rispettivi "Indicatori";
- collegamento tra gli obiettivi e l'allocazione delle risorse;
- monitoraggio in corso di esercizio e attivazione di eventuali interventi correttivi;
- rendicontazione/consuntivazione dei risultati.

Entro il 30 giugno di ogni anno l'organo di indirizzo politico amministrativo approva la Relazione annuale sulla performance, redatta secondo le indicazioni del Dipartimento Funzione Pubblica rese nelle "Linee guida per la Relazione annuale sulla performance" n. 3 Novembre 2018, che poi deve essere validata dall'OIV ai sensi dell'articolo 14, comma 4, lettera c) del d.lgs. 150/2009.

La Relazione sulla performance costituisce lo strumento mediante il quale l'Azienda illustra agli utenti e a tutti gli altri stakeholder, interni ed esterni, i risultati ottenuti nel corso dell'anno precedente, concludendo in tal modo il ciclo di gestione della performance. La

Direzione Generale

Relazione annuale sulla performance va vista altresì come strumento di miglioramento gestionale grazie al quale l'Azienda può riprogrammare obiettivi e risorse tenendo conto dei risultati ottenuti nell'anno precedente migliorando progressivamente il funzionamento del ciclo della performance.

L'ATER della Provincia di Roma nel 2018 è stata diretta dall'Ing. Nazzareno Mannino cessato dall'incarico il 10.01.2019. Con Delibera Commissariale n. 4 del 23.01.2018 e le seguenti determinazioni direttoriali n. 62 del 12.02.2018 e n. 371 del 07.11.2018 sono stati fissati gli indirizzi e gli obiettivi strategici aziendali.

In conformità a quanto previsto dalle linee guida n. 3 del D.F.P., nella predisposizione della presente relazione si privilegiano sinteticità, chiarezza espositiva, comprensibilità.

2. Principali Risultati raggiunti

2.1. Vendite

Il programma delle vendite è sempre stato al centro delle priorità aziendali e ha sempre rappresentato anche negli strumenti di programmazione economica e finanziaria una voce imprescindibile per lo sviluppo delle altre azioni da porre in essere.

In dettaglio, nel corso del 2018 l'Azienda ha proseguito le attività inerenti alla cessione in proprietà degli alloggi di E.R.P. sia ex art. 48 della L.R. n. 27/2006, nonché del nuovo piano vendite deliberato dalla Regione con D.G.R. 553 del 12.09.2017 nel complesso sono disponibili n. 3777 alloggi di cui 985 non hanno problemi relativi alla stipula delle Convenzioni con i Comuni e sono pronti per la vendita. L'attività svolta viene riepilogata nella tabella sottostante:

Piano vendite ex art. 48 L.R. 27/06	
Nuove offerte d'acquisto	55
Riattivazioni su richiesta	6
Adesioni	25
Richiesta di saldo prezzo	25

Direzione Generale

Alloggi inseriti con integrazione DGRL n. 553/2017	
Alloggi inseriti nel piano vendita	985
1° Proposta di adesione all'acquisto	374
Adesioni	92
2° proposta comunicazione prezzo	20
Richieste saldo prezzo	15

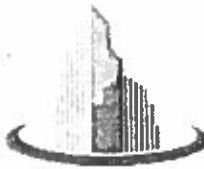
2.2. Recupero della morosità

Nel corso del 2018 si è implementato il programma stringente ed efficace di recupero crediti sia della morosità corrente sia di quella pregressa, con particolare attenzione a quest'ultima, allo scopo di non generare una stratificazione di crediti nel tempo difficilmente esigibili e di ridurre il livello complessivo della morosità stessa. L'attività realizzata è sintetizzata nella tabella seguente:

Attività	Risultati
Nuovi procedimenti di decadenza per morosità, più lavorazione di quelli attivati nel 2016 e 2017	263
Pratiche lavorate	2.000
Affidate a legali esterni	160
Acconto prodotto	€ 200.000,00
rateizzazione della morosità	49
Nuclei per esercitare con buon fine la tutela del credito	oltre 400

2.3. Contrasto all'illegalità

Attesa la crescente inclinazione all'occupazione sine titolo, il Servizio Gestione Immobili ha posto in essere attività che mirano all'emissione del decreto di rilascio a carico degli occupanti sine titolo e a perseguirne l'esecuzione presso i Comuni, conseguendo il seguente dato numerico:



Direzione Generale

Attività	Risultati
Invio richieste di accertamento ai Comuni della Provincia per verificare l'occupazione degli alloggi	155
Elaborazione diffida per rilascio alloggio occupato senza titolo	142
Elaborazione querele ex art. 633 e 639 bis C.P. dopo ritorno cartolina diffida (30gg dopo)	88
Predisposizione decreto di rilascio alloggio occupato senza titolo	84
Richiesta alle autorità (prefetto - tribunale e Comune) di procedere con lo sgombero dell'alloggio occupato senza titolo	77

Inoltre nel 2018 sono stati recuperati n. 99 alloggi a cui vanno aggiunti quelli di nuova costruzione pari a n. 37 (tot. n. 136) le cui procedure d'assegnazione sono riepilogate nel seguente prospetto:

	Anno 2018	Anno 2017
Alloggi restituiti	99	116
Alloggi di nuova costruzione	37	0
Alloggi assegnati e consegnati	100	78
Alloggi occupati senza titolo	7	15
Alloggi in attesa di assegnazione dai Comuni	52	20
Alloggi in attesa di risanamento e/o di assegnazione dai Comuni in "autorecupero"	52	55

2.4. Censimento

Nel corso del 2018 è stato avviato il VI censimento anagrafico e reddituale degli assegnatari in regime di locazione degli immobili ATER. Le attività hanno riguardato la predisposizione e l'invio di n. 9.522 plichi. Al censimento hanno risposto n. 8.025 utenti.

Nei primi sei mesi dell'anno sono state effettuate le seguenti attività:

- verifica di un campione di 1.957 utenti mendaci relativi al censimento anno 2016 (equivalente al 20% degli utenti censiti sul totale di 9.695) dal riscontro sono risultati difformi 219 utenti per i quali si è proceduto ad attivare il procedimento di dichiarazione mendace con l'invio della relativa raccomandata;
- effettuati conguagli canone in base all'aggiornamento anagrafico reddituale attraverso riscontro Agenzia delle Entrate per n. 230 utenti;
- predisposizione ed invio di n. 221 lettere per avvio procedimento per l'aggiornamento d'ufficio della situazione reddituale;
- svolgimento di tutta l'attività propedeutica per la spedizione di n. 9.695 circa plichi per il nuovo censimento.

2.5. Condominio

L'anno 2018 ha visto inoltre lo sforzo aziendale per la costituzione dei condomini. Quindi si è provveduto all'individuazione dei fabbricati a proprietà mista; all'attribuzione delle priorità a quei fabbricati nei quali si verificano le condizioni previste dal Codice Civile per la nomina dell'amministratore; all'acquisizione della documentazione necessaria per la convocazione (planimetrie di lotto, visure catastali, elenco impianti).

È stato predisposto e sottoposto all'approvazione del Commissario Straordinario uno schema base di Regolamento di Condominio da approvare nei condomini di nuova costituzione contestualmente alla nomina dell'Amministratore.

Si è provveduto anche allo svolgimento delle attività finalizzate all'aggiornamento dell'Elenco degli Amministratori di Condominio.

Direzione Generale

2.6. Interventi manutentivi e nuove costruzioni

Nel corso del 2018 sono stati realizzati i seguenti interventi di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria:

FINANZIAMENTO DELLO STATO AI SENSI DELLA L. 80/2014 LINEA B (efficientamento energetico e manutenzione straordinaria)				
Comune ad alta tensione abitativa	Indirizzo	Finanziamento	Provvedimento di concessione finanziamento	Note
GUIDONIA MONTECELIO	via Campolimpido sc h	€ 367.000,00	Det. Reg. n. G 03189 del 01/04/2016	Intervento ultimato in fase di collaudo
GUIDONIA MONTECELIO	via Campolimpido sc f	€ 700.000,00	Det. Reg. n. G 03189 del 01/04/2016	Intervento ultimato in fase di collaudo
PALESTRINA	Via Veroli, 49-49b-51	€ 600.000,00	Det. Reg. n. G 03189 del 01/04/2016	Intervento ultimato in fase di collaudo
PALESTRINA	Via Latina,6-18 Via Mantova,1-26	€ 815.000,00	Det. Reg. n. G 03189 del 01/04/2016	Intervento ultimato in fase di collaudo
VELLETRI	via S. D'Acquisto	€ 400.000,00	Det. Reg. n. G 03189 del 01/04/2016	Intervento ultimato in fase di collaudo
VELLETRI	via XXIV Maggio	€ 960.000,00	Det. Reg. n. G 07198 del 01/04/2016	Lavori consegnati
ZAGAROLO	via Gabinova	€ 345.000,00	Det. Reg. n. G 07198 del 01/04/2016	Lavori consegnati
TIVOLI	via Archigene	€ 470.000,00	Det. Reg. n. G 07198 del 01/04/2016	Lavori consegnati
GUIDONIA MONTECELIO	via Visentini	€ 675.000,00	Det. Reg. n. G 07198 del 01/04/2016	Lavori consegnati
MONTECOMPATRI	via Don Bassani	€ 835.000,00	Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018	Progettazione esecutiva
PALESTRINA	via n. Sauro / via Bandiera	€ 885.000,00	Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018	Progettazione esecutiva
PALESTRINA	p.le della Circostrizione	€ 885.000,00	Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018	Progettazione esecutiva
TIVOLI	via Lago delle Colonnelle	€ 450.000,00	Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018	Progettazione esecutiva

Nel corso del 2018 è stato avviato il seguente interventi di Nuove Costruzioni:

Direzione Generale

PROVVEDIMENTO DI FINANZIAMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	IMPORTO	OGGETTO
D G.R. N. 419 DEL 01-07-2014 E N. 90 DEL 10-03-2016	Valmontone	Villaggio della Rinascita 1	€ .814.400,03	Realizzazione di n. 60 alloggi di cui 30 in proprietà ATER

2.7. Contenimento della spesa corrente

Le misure di contenimento e di razionalizzazione della spesa aziendale, tra le quali sono da annoverare quelle relative alle attività di analisi e revisione dei programmi di spesa (c.d. *spending review interna*), sono state implementate e confermano, attraverso i risparmi ottenuti, lo sforzo da un lato al controllo dei conti di bilancio, dall'altro al miglioramento della qualità della spesa. Nel perseguire tale strategia fondamentale è stata la programmazione delle spese di funzionamento caratterizzata dall'adozione di scelte e provvedimenti volti alla riduzione delle spese. La programmazione è stata effettuata sia sulla base dei contratti in essere che sulla base delle previsioni delle attività.

3. Analisi del contesto e delle risorse

Nell'ambito della presente relazione e della relativa prospettiva di valutazione circa il conseguimento degli obiettivi prefissati e/o assegnati, è necessario sottolineare che per quanto riguarda le risorse umane, il 2018 ha visto venire meno 5 unità in forza all'Azienda per collocamento in quiescenza. Ciò ha comportato un ovvio disequilibrio nei carichi di lavoro, ricadenti sul personale non dirigente in forza all'Azienda, e risultanti dalle mansioni ordinariamente svolte congiuntamente all'impegno profuso per portare a compimento gli obiettivi assegnati.

Nel 2018 sono state effettuate spese derivanti dalla necessità di adeguare i sistemi informatici aziendali alle norme nazionali ed europee si pensi all'adeguamento alla normativa privacy. Il Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali è diventato efficace da maggio 2018. In base all'art. 40 del D.Lgs. n. 50/2016 a decorrere dal 18 ottobre 2018 è diventato obbligatorio l'utilizzo di mezzi elettronici per le comunicazioni e gli scambi di informazioni nell'ambito delle procedure di gara. Ciò ha reso necessario l'acquisto di una piattaforma per gare telematiche.

4. Misurazione e valutazione della performance organizzativa

La performance organizzativa è da considerarsi come qualità del contributo assicurato alla performance generale della struttura, avuto riguardo all'apporto personale ed alle competenze dimostrate da ciascun dipendente oggetto di valutazione.

Quanto ai dirigenti ed alle posizioni organizzative, si tiene conto anche dei comportamenti organizzativi finalizzati alla valutazione del personale assegnato alle strutture di competenza ed alla capacità e qualità della comunicazione con gli altri soggetti.

La performance individuale, unitariamente a quella organizzativa, concorre alla valutazione del personale in forza all'interno dell'Azienda. La performance individuale riguarda il contributo delle singole risorse al perseguimento della performance organizzativa dell'Azienda sia in termini di obiettivi conseguiti che di competenza professionali ed organizzative dimostrate.

Il collegamento tra valutazione della performance individuale di ogni singolo dipendente, ha un diretto e chiaro collegamento con gli obiettivi generali dell'Azienda ed in particolare con il fine ultimo dell'azione amministrativa stessa rappresentato dalla soddisfazione della esigenza delle utenze nel rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed economicità.

Per il miglioramento del ciclo di gestione della performance si ritiene necessaria l'adozione di una accurata e puntuale programmazione in materia di trasparenza nonché la creazione di un collegamento sempre più stretto tra performance organizzativa, performance individuale e obiettivi da realizzare attraverso un programma stabilito dall'Azienda.

5. Misurazione e valutazione degli obiettivi individuali

Il monitoraggio sulla performance individuale è stato eseguito con incontri periodici: ciascun titolare di posizione organizzativa e ciascun dirigente, ha relazionato circa le attività svolte, evidenziando quelle attività direttamente collegate al raggiungimento degli obiettivi di performance. Nel 2018 i dirigenti, compreso il Direttore Generale, erano soltanto 3.

Nel processo di valutazione vi è ampio coinvolgimento dei soggetti valutati ed il confronto tra valutatore e valutato consente a quest'ultimo la formulazione tempestiva di ogni eventuale osservazione. Tutto ciò ha comportato notevoli positive ricadute sull'andamento gestionale dell'azienda. Il coinvolgimento è stato garantito attraverso ogni forma di comunicazione verbale a quella scritta. La partecipazione di tutti gli attori protagonisti del

Direzione Generale

sistema di misurazione, monitoraggio e valutazione ha reso possibile attuare una spinta verso l'alto nella qualità dei servizi resi.

L'O.I.V., che si è formalmente insediato nell'incarico il 24.09.2018, ha acquisito, nel mese di gennaio 2019, le carte di lavoro relative alla documentazione complessiva del Sistema di misurazione di valutazione (delibera Commissariale n. 26/2018) oltre che la documentazione relativa alla validazione del piano indicatori a valere sulla scheda obiettivo relativamente al Piano Performance, per i vari dirigenti, attuando una istruttoria a partire dal momento di preventiva fissazione e formale conferimento ai responsabili di precisi obiettivi anche a seguito dell'incontro di monitoraggio in itinere effettuato nel mese di novembre 2018.

6. Conclusioni

Le attività sopradescritte costituiscono solo talune fra quelle che hanno impegnato e impegnano l'Azienda per far fronte alle problematiche derivanti da una gestione complessa.

La complessità della gestione deriva dal fatto che la L.R. n. 30 del 2002 ha trasformato gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) della Regione Lazio in Aziende Territoriali di Edilizia Residenziale (ATER), definendoli enti pubblici economici dotati di personalità giuridica, autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile.

Alla predetta trasformazione da IACP ad ATER non è però seguita una innovazione del complesso normativo regolante l'ERP volta a favorire, ai fini di una migliore tutela dei legittimi interessi dei nuclei familiari meno abbienti, la snellezza operativa e le procedure semplificate che connotano l'autonomia dell'imprenditore.

In particolare l'ATER è vincolata ad un regime pubblicistico per quanto attiene ai ricavi, costituiti esclusivamente dai canoni di locazione e dai proventi derivanti dalle vendite degli alloggi, entrambi perfettamente definiti dal legislatore e allineati a valori sociali e non di mercato, e di contro un regime economico privatistico per quanto attiene ai costi, che l'Azienda deve sostenere in base ai prezzi di mercato per l'acquisto dei beni strumentali al fine di mantenere gli alloggi e dotarli dei relativi servizi. I proventi sono rappresentati infatti dai canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, regolati da specifiche disposizioni regionali. Per la fascia più debole della popolazione, che è la più parte, il canone è determinato in circa € 7.70: la evidente inadeguatezza di detto importo

Direzione Generale

non solo non consente un accantonamento per la manutenzione futura e l'ammortamento degli investimenti, ma non copre neppure i costi di gestione corrente. Di qui nel 2018 si è avviato con la Regione Lazio un gruppo di lavoro finalizzato a rivedere la normativa regionale sui canoni di locazione.

Inoltre gravano pesantemente sull'Azienda le imposizioni tributarie ben più alte annualmente dei proventi derivanti dai canoni di locazione (l'ICI che ha determinato una grave esposizione debitoria, l'IRES l'imposta sui redditi e l'IRAP l'imposta sulle attività produttive, l'IVA indetraibile, l'IMU sul patrimonio non residenziale pubblico).

L'economicità delle attività poste in essere, in termini di pareggio costi/ricavi previsto per legge e connotato allo status di enti pubblici economici, è pertanto strutturalmente inattuabile.

In considerazione del sintetico quadro complessivo rappresentato, gli organi dell'Azienda hanno attuato nel 2018 azioni tese a rendere efficace ed efficiente l'attività dell'ATER della Provincia di Roma. Gli indirizzi economici e finanziari, delineati dalla Delibera del Commissario Straordinario n. n. 4 del 23.01.2018 sono stati recepiti e attuati.

Il Direttore Generale

Dott. Luigi Bussi



Il Commissario Straordinario

Ing. Giuseppe Zaccariello

