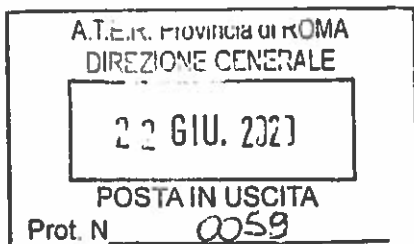


Direzione Generale

Prot. ....

Roma,



Al Commissario Straordinario  
Ing. Giuseppe Zaccariello

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

**Oggetto:** relazione annuale sulla performance 2019

## 1. Premesse

Il Regolamento per la valutazione della Performance, adottato con delibera Commissariale n. 26 del 12.11.2018, prevede che 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 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.

Con Delibera Commissariale n. 13 del 13.06.2019 e la determinazione direttoriale n. 200 del 02.07.2019 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.

Direzione Generale

L'ATER della Provincia di Roma è ente pubblico economico strumentale della Regione, di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile. Gestisce circa 10.500 alloggi e circa 350 immobili extraresidenziali. Il volume di affari nell'anno 2018 è stato di € 20.848.516 (dato in dichiarazione IVA 2019, quadro VE, rigo 50).

## 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 2019 sono stati conseguiti i seguenti risultati:

- Alloggi vendibili individuati: .....	n. 253
- Procedure tecnico-catastali avviate per rendere le unità immobiliari alienabili: .....	n. 120
- Procedure di interesse culturale avviate: .....	n. 36
- Attestazioni di prestazione energetica: .....	n. 45
- Certificazioni di conformità urbanistica e catastale: .....	n. 48
- Proposte d'acquisto inoltrate ad aventi titolo: .....	n. 86
- Atti di cessione stipulati: .....	n. 34
- Incassi conseguiti:	
- Saldi: € 1.234.182,07	
- Acconti: € 79.545,60	
- Rateizzati: € 146.671,00	
- Spese: € 47.580,00	

### 2.2. Recupero della morosità

Nel corso del 2019 è proseguito il programma stringente ed efficace di recupero crediti sia della morosità corrente sia di quella pregressa. L'attività realizzata è sintetizzata nella tabella seguente:

Direzione Generale

- Procedimenti di recupero morosità attivati:..... n. 354
- Azioni legali richieste:..... n. 60
- Doc. inoltrata ad Avvocatura su impulso della stessa:.....n. 600
- Proc. avviati per decadenza per morosità:..... n. 10
  
- Incassi conseguiti:
  - Acconti: € 322.483,71
  - rateizzati: € 811.877,73

**2.3. Contrasto all'illegalità/Rilascio Alloggi**

Attesa la crescente inclinazione all'occupazione sine titolo, l'Azienda 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 nel corso del 2019 il seguente dato numerico:

- richieste di accertamento:.....n. 70
- diffide al rilascio elaborate:.....n. 109
- querele:.....n. 51
- decreti di rilascio predisposti:.....n. 52
- richieste di sgombero inoltrate:.....n. 39
- alloggi recuperati:.....n. 42

**2.4. Diffida di costituzione in mora - prescrizione**

Nel corso del 2019 sono state elaborate le seguenti diffide di costituzione in mora per interrompere i termini della prescrizione:

- Diffide interruttive alloggi restituiti:..... n. 42
- diffide interruttive contestuali all'avvio procedimento di decadenza per morosità:.....n. 10
- diffide interruttive inoltrate da Studi legali esterni:..... n. 165

Direzione Generale

- Diffide interruttive Sezione Morosità/Locali ed Aree:..... n. 77
- Diffide interruttive per sanatoria delle occupazioni  
ex L.R. 27/06 e precedenti:.....n. 60

Inoltre nel corso del 2019 è stata avviata l'attività propedeutica all'inoltro della diffida alla generalità degli utenti morosi per la costituzione in mora e l'interruzione dei tempi di prescrizione che sarà avviata nel 2020.

In particolare:

- è stato predisposto il capitolato per bandire la gara finalizzata ad acquisire il servizio di postalizzazione della diffida alla generalità degli utenti da effettuare nel corso dell'esercizio 2020;
- è stata completata la fase di allineamento degli incassi sulle singole schede di posizione degli utenti con l'inserimento e normalizzazione di n. 4.000 pagamenti difformi (C/C non premarcati, bonifici, versamenti Poste private, altro).

Inoltre è stata posta in essere l'attività per l'interruzione dei termini della prescrizione nei confronti dei soggetti con rapporti chiusi per aver lasciato gli alloggi, oppure con esito incerto della precedente diffida. In dettaglio sono state individuate n. 600 posizioni per le quali sono stati reperiti gli indirizzi di residenza attraverso l'Agenzia delle Entrate ed ai quali, nel corso del 2020, verrà inoltrata la diffida per il recupero della morosità ed interruttiva dei termini della prescrizione.

## 2.5. Condomini

L'anno 2019 ha visto continuare lo sforzo aziendale per la costituzione dei condomini. In dettaglio 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). Nel corso del 2019 si è conseguito il seguente dato numerico:

- fabbricati da costituire in regime della proporzione  
ATER/MISTA individuati:.....n. 7
- Assemblee convocate per costituzione condomini:..... n. 3
- Condomini costituiti:.....n. 4
- Gestione impianti comuni trasferite agli amm.ri:.....n. 4

Direzione Generale

## 2.6. Censimento

La raccolta e registrazione dei dati anagrafici e reddituali relativi al censimento 2018 si è conclusa nel mese di luglio 2019. L'elaborazione dei dati sul sistema informatico con In particolare è stato effettuato l'allineamento dei dati anagrafici e reddituali è avvenuta nello stesso mese di luglio, successivamente alle consuete verifiche a campione, mentre l'emissione del nuovo canone è avvenuta con la bolletta di novembre 2019. Di seguito si illustrano le principali modifiche intervenute in base alle risultanze censuarie.

Gli utenti interessati dal censimento sono stati n. 9.522, di questi n. 8.539 equivalenti a quasi il 90% del totale hanno risposto alla richiesta di dati anagrafici e reddituali. La tabella seguente riassume nel dettaglio gli esiti della registrazione delle pratiche:

Registrazione pratiche pervenute			
Redditi pervenuti lavorabili	8311	Pratiche lavorate da Censimento	8219
		Pratiche lavorate in gestione ordinaria	92
Pratiche non lavorabili perché incomplete o mancanti di elementi essenziali (tra gli utenti diffidati)	228		
Pratiche non pervenute	983		
Totale utenti interessati dal censimento	<b>9522</b>		

La lavorazione dei dati è stata condotta classificando le operazioni per attività, corrispondenti alle fattispecie previste dalla normativa vigente:

Attività	
Aggiornamento redditi	7888
Subentri	363
Nuovi utenti	60
<b>TOTALE</b>	<b>8311</b>

La tabella sottostante riassume le modifiche intervenute sulla distribuzione per fasce di reddito degli utenti bollettati:



Direzione Generale

Distribuzione per fasce di reddito					
fascia	pre applicazione	% pre applicazione	post applicazione	% post applicazione	differenza
A	1740	18,61%	1702	18,20%	-0,41%
B	2623	28,06%	2574	27,53%	-0,53%
C	2727	29,19%	2630	28,13%	-1,06%
D	388	4,15%	424	4,53%	+0,38%
E	140	1,51%	143	1,52%	+0,01%
F	34	0,36%	47	0,50%	+0,14%
G	664	7,10%	795	8,50%	+1,40%
X	1027	10,98%	1032	11,04%	+0,06%

N.B. Gli utenti in regime CC e i decaduti per superamento del limite di reddito non hanno calcolo della fascia. La comparazione è effettuata a meno dei nuovi utenti censiti e/o cessati.

## 2.7. Interventi manutentivi e nuove costruzioni

Nel corso del 2019 sono stati realizzati interventi di efficientamento energetico, di manutenzione straordinaria nonché di nuove costruzioni.

## 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 fare presente che negli ultimi due anni si registra una continua diminuzione del personale dovuta al collocamento in quiescenza per raggiunti limiti di età. Ciò comporta un disequilibrio nei carichi di lavoro, che ricadono sul personale non dirigente in forza all'Azienda che nonostante ciò si impegna per portare a compimento gli obiettivi assegnati.

Al 01 marzo 2020 l'ATER ha n. 96 dipendenti di cui: n. 3 dirigenti (compreso il DG), n. 12 funzionari di Area quadri (compresi i legali), n. 25 funzionari di Area A, n. 53 impiegati di Area B, n. 3 dipendenti in Area C.

La struttura, oggetto di diverse riorganizzazioni, oggi prevede oltre alla Direzione Generale, il Servizio Amministrazione, Servizio Avvocatura, Servizio Gestione Immobili, Servizio Tecnico. Si rappresenta che attualmente due servizi sono ricoperti ad interim dal Direttore Generale (Amministrazione e la Gestione Immobili e Patrimonio).

---

Direzione Generale

#### **4. Misurazione e valutazione della performance organizzativa**

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 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 2019 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 sia verbale che scritta. La partecipazione di tutti gli attori protagonisti del sistema di misurazione, monitoraggio e valutazione ha reso possibile attuare una spinta verso l'alto nella qualità dei servizi resi.

#### **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 l'ATER è vincolata ad un regime pubblicitario per quanto attiene ai ricavi, costituiti esclusivamente dai canoni di locazione e

---

Direzione Generale

dai proventi derivanti dalle vendite degli alloggi, entrambi perfettamente definiti dal legislatore e allineati a valori sociali e non di mercato (per la fascia più debole della popolazione, che è la più parte, il canone è determinato in circa € 7,70), 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. 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).

In considerazione del sintetico quadro complessivo rappresentato, gli organi dell'Azienda hanno attuato nel 2019 azioni tese a rendere efficace ed efficiente l'attività dell'ATER della Provincia di Roma.

Gli indirizzi economici e finanziari, delineati dalla Delibera Commissariale n. 13 del 13.06.2019 e la determinazione direttoriale n. 200 del 02.07.2019, sono stati recepiti e attuati.

---

Il Direttore Generale  
Dot. Luigi Bussi

