



DELIBERA COMMISSARIALE n. 6 del 27.02.2020

Oggetto: adozione obiettivi strategici ed Indirizzi programmatici per l'esercizio 2020

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la Legge Regionale 2 settembre 2002 n. 30 recante l'*"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 marzo 2005, nel testo vigente a seguito delle successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00311 del 13/12/2019, con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma;

ATTESO CHE 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;

che 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.

VISTO l'art. 6, c. 3, L.R. n.30/2002 in forza del quale 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;

P.Q.M.

DELIBERA

di stabilire per l'anno 2020, in ossequio all'art. 8 del contratto individuale di lavoro del direttore generale, l'indennità di risultato lorda annua nel limite massimo del 35% dell'indennità di funzione in relazione al grado di conseguimento dei risultati e degli obiettivi;

di assegnare al Direttore Generale gli obiettivi di seguito riportati attenendosi per il perseguimento ai seguenti indirizzi:

1. INTERRUZIONE PRESCRIZIONE

Entro il mese di marzo il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** dovrà procedere all'invio della diffida per la costituzione in mora e per l'interruzione dei termini della prescrizione alla generalità dell'utenza morosa.

La diffida dovrà altresì contenere le indicazioni riepilogative dei conguagli dei censimenti applicati a decorrere dallo stesso mese di marzo.

Del forte impatto sull'attività del Servizio che assumeranno le conseguenze della predetta diffida si dovrà tenere conto nell'attribuzione degli obiettivi alla struttura stessa, tenendo comunque presente che la direzione generale potrà proporre il ricorso a misure organizzative straordinarie che dovessero rendersi necessarie sia per far fronte all'incremento della ricezione dell'utenza, che per la successiva lavorazione dei procedimenti incardinati.

Per quanto attiene a posizioni ulteriori rispetto a quelle trattate con la predetta diffida, 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, il Dirigente del **Servizio Avvocatura** verificherà se il credito stesso sia o meno prescritto, adottando gli atti occorrenti – ex art. 2943, u. c., prima parte, cod. civ. – ai fini dell'interruzione della prescrizione.

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

In tutti i 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.

2. RECUPERO DELLA MOROSITÀ

Compatibilmente e con le limitazioni derivanti dall'attività conseguente all'inoltro della diffida generalizzata di cui sopra, dovrà continuare, di concerto fra il **Servizio Avvocatura** e il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, 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'inquinato moroso per accelerare le tempistiche di incasso.

In particolare:

- il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, attiverà le procedure di recupero della morosità in qualsiasi modo rilevata prestando particolare attenzione a quella rilevata sui 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 dell'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.

In aggiunta a quanto sopra, nel corrente esercizio 2020, l'attività di recupero della morosità dovrà essere intensificata anche attraverso il ricorso all'ingiunzione di pagamento ex r.d. 14.04.1910 n. 639 e successiva attivazione degli strumenti per la tutela del credito attraverso l'iscrizione a ruolo ex art. 2 L.R. 36/96.

A tal fine è stato costituito un apposito gruppo di lavoro interfunzionale, con un certo grado di autonomia rispetto ai predetti Servizi Gestione Immobili ed Avvocatura, con lo scopo di definire gli aspetti organizzativi e procedurali, nonché di istruire, monitorare e portare a conclusione i procedimenti ingiuntivi.

Nel corso dell'esercizio corrente tale gruppo dovrà completare la fase di studio del sistema provvedendo, quindi, a sperimentare la procedura attraverso l'inoltro di un congruo numero di ingiunzioni che dovranno riguardare le morosità cumulate nell'annualità 2014 e, almeno inizialmente, gli alloggi ubicati nei Comuni ricadenti nella giurisdizione del Tribunale di Tivoli.

3. RILASCIO IMMOBILI OCCUPATI SENZA TITOLO

In data 20/02 u.s. è stato approvato dal Consiglio Regionale del Lazio un provvedimento per la regolarizzazione delle occupazioni senza titolo.

Da una prima lettura del provvedimento, che dovrà comunque essere oggetto di ulteriori interventi regionali, potranno chiedere la regolarizzazione coloro che hanno occupato un alloggio ERP entro il termine del 23/05/2014 (distinguendo le fattispecie tra coloro che rientrano nei limiti reddituali previsti per l'assegnazione e quelli che invece non superano i limiti per la decadenza).

Limitatamente ai Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti potrà ottenere l'assegnazione in regolarizzazione dell'alloggio anche chi ha occupato successivamente alla predetta data, a condizione che entro 24 mesi dalla pubblicazione delle graduatorie comunali abbia raggiunto una posizione utile per l'assegnazione dell'alloggio.

A causa delle predette disposizioni regionali, pur restando la prevenzione delle occupazioni senza titolo ed il rilascio degli alloggi già occupati un obiettivo strutturale, una previsione sull'entità delle procedure da porre in essere nel 2020 diventa difficilmente formulabile.

Lo scrivente, pertanto, si riserva di fornire indicazioni più specifiche sia per quanto attiene agli obiettivi da perseguire per le procedure di rilascio già in corso, sia per quelli relativi alla fase istruttoria delle sanatorie di competenza degli enti gestori, una volta ottenute le necessarie precisazioni ed istruzioni regionali.

Il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, comunque dovrà continuare a perseguire ogni nuova occupazione senza titolo (in quanto presumibilmente fuori dai termini della regolarizzazione), 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, scaldadabagno, 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.

Sulla base del trend degli anni precedenti, del fatto che l'adozione di un provvedimento di regolarizzazione è tutt'altro che disincentivante, e ferme restando le precisazioni indicate in premessa l'attività dovrà attestarsi su un numero di procedure avviate pari a circa n. 100, oltre a n. 50 querele.

Quanto sopra anche 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 e relativi coniugi, riducendo pertanto le fattispecie non regolarizzabili.

4. VENDITE ALLOGGI

Nel corrente esercizio il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio** dovrà procedere alla individuazione di n. 210 unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica, inserite nei rispettivi piani di cessione approvati dalla Regione Lazio, relativamente alle quali saranno inviate le proposte di vendita con il prezzo definitivo.

Da tale attività si attende un incasso, comprensivo degli acconti, pari ad € 1.312.500,00.

Il Servizio dovrà altresì dare attuazione al piano di vendita diretta istituito con la deliberazione commissariale n. 15 del 13/01/2019 provvedendo a bandire almeno n. 2 gare d'asta mediante le quali proporre in vendita non meno di n. 20 unità immobiliari libere e collocate in fabbricati a proprietà mista.

Da tale attività si attende un incasso pari ad € 650.000,00

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 136 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.

Il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, entro l'anno, dovrà altresì predisporre il piano di alienazione degli immobili di pregio ex D.G.R.Lazio 25 giugno 2019 n. 410 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione della Regione Lazio.

5. LOCALI COMMERCIALI

Il **Servizio Gestione Immobili e Patrimonio**, concluderà il procedimento correlato alla gara d'asta per la vendita di n. 10 unità immobiliari extra-residenziali già bandita.

Procederà inoltre alla ricognizione dei contratti in scadenza ed inoltrerà le disdette per quei contratti i cui canoni non siano più aggiornati con l'andamento dei mercati delle locazioni.

Accerterà inoltre, presso il **Servizio Avvocatura**, lo stato dei procedimenti legali in corso per il recupero delle morosità proponendo l'avvio delle procedure di recupero nei casi di morosità recente non ancora perseguiti.

6. CENSIMENTO ANAGRAFICO E REDDITUALE DELL'UTENZA

L'attività di raccolta dei dati anagrafici e reddituali della generalità dell'utenza prevista dall'art. 50 della L.R. 27/06 ed il conseguente loro inserimento nella banca dati aziendale ai fini dell'applicazione dei canoni di locazione ricade nel corso del corrente esercizio 2020 e si protrarrà nei primi mesi del 2021.

Entro il corrente anno 2020 il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio dovrà pertanto curare l'attività di predisposizione di detta raccolta avendo come obiettivo quello di procedere con l'inoltro dei plichi contenenti i questionari da riempire e restituire all'ATER e delle diffide ad adempiere per gli inadempienti.

Dovrà successivamente adoperarsi per la raccolta, registrazione, inserimento ed elaborazione dei predetti dati per fare in modo che l'applicazione effettiva dei canoni in funzione dei nuovi redditi raccolti avvenga non oltre il mese di luglio 2021.

7. CONVENZIONI

Al momento sono circa cinquanta i Comuni con i quali è stato iniziato il percorso amministrativo finalizzato alla stipula delle convenzioni. Di queste circa una decina sono in stato avanzato. Il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio, anche in base al piano vendite, ha lavorato, con il supporto dei Comuni interessati per arrivare a completare l'iter amministrativo burocratico. I Comuni, con i quali sono state effettuate riunioni con i rispettivi Responsabili di Ufficio o scambiati documenti, sono: Velletri Via G. Pastore 2-4, Via G. Pastore 18-24, Piazza Falcone 7-9, Piazza Camangi 1-4; Colferro Via dei Pini e Colle Bracchi; Monteporzio Catone Via XXV luglio, Via XXV aprile Via Romoli; Tivoli Villa Adriana; Palombara Viale Roma e Viale Petrocchi.

Inoltre dovrebbe concludersi l'iter relativo alla Convenzione del Contratto di Quartiere II con il Comune di Albano Laziale per l'intervento congiunto finanziato da Mit, Regione Lazio e Comune di Albano Laziale.

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, 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 prezzi 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.

In generale l'obiettivo interessa tutte le strutture aziendali deputate a gestire la spesa.

9. INVESTIMENTI

Nel corso del 2020 il Servizio Tecnico continueranno i lavori relativi ai seguenti interventi finanziati:

PROVVEDIMENTO DI FINANZIAMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	IMPORTO	OGGETTO
Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018 - Linea B	MONTECOMP ATRI	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	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	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'Aereonautica	€ 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 2020 il Servizio Tecnico farà in modo che perverranno a inizio lavori:

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
	Lariano	Via della Pesara	€ 978.000,00	

10. Innovazioni tecniche

Il Servizio Tecnico proporrà lo studio di fattibilità del bonus sismico e del bonus termico nonché proporrà sistemi di misurazione per il contenimento del consumo idrico.

11. Monitoraggio e rendicontazione

L'ATER della Provincia di Roma è destinataria di una serie di finanziamenti per la realizzazione di opere pubbliche, tra i quali progetti attuativi degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata nonché di proposte inerenti la L. n. 7/2017 di riqualificazione urbana.

Nel 2020 come indicato nella delibera commissariale n. 3 del 29.01.2020 è di notevole importanza l'attività di monitoraggio e di rendicontazione dei finanziamenti pubblici onde individuare le risorse perenti ed eventualmente richiedere la loro riprogrammazione e il loro reimpiego.

Il Commissario Straordinario
Ing. Giuseppe Zaccariello

