

DELIBERA COMMISSARIALE n. 4 del 24.02.2021

Oggetto: adozione obiettivi strategici ed Indirizzi programmatici per l'esercizio 2021

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 la Deliberazione della Giunta Regionale del 28 gennaio 2021 n. 43 pubblicata sul BURL del 02/02/2021 con la quale è stato disposto il rinnovo della gestione commissariale delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica fino alla nomina dei rispettivi consigli di amministrazione;

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 2021, 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

Il *Servizio Gestione Immobili e Patrimonio* ed il *Servizio Avvocatura*, in collaborazione operativa tra loro, verificano tutte le posizioni delle utenze sotto il profilo dell'idoneità degli atti interruttivi inviati.

Adottano e notificano gli atti necessari a tutelare gli interessi dell'Azienda conseguenti a tale verifica.

A tal fine il Dirigente del *Servizio Gestione Immobili e Patrimonio* comunicherà l'elenco delle predette diffide inesitate e, ove richiesto, fornirà il proprio supporto documentale alle eventuali iniziative legali.

Il Direttore Generale delegherà il Dirigente del *Servizio Avvocatura* a sottoscrivere in suo nome i suddetti atti interruttivi senza doverli previamente sottoporre al suo esame.

2. RECUPERO DELLA MOROSITÀ

Successivamente all'inoltro della predetta diffida generalizzata di contestazione delle morosità ed interruzione dei termini di prescrizione dei crediti per canoni ed oneri accessori, il *Servizio Gestione Immobili*, di concerto con il *Servizio Avvocatura*, attuerà i conseguenti procedimenti finalizzati al recupero dei crediti contestati.

In particolare dovranno essere proposti il 50% dei piani di rientro a coloro che hanno versato l'acconto in sede di diffida per un numero di 500 posizioni.

Contestualmente occorrerà attivarsi per l'avvio delle procedure legali nei confronti di coloro che non hanno dato riscontro alla sopra citata diffida e che non abbiano già in corso analoghe procedure precedentemente attivate; a tal fine il *Servizio Gestione Immobili e Patrimonio* individuerà le relative posizioni e le inoltrerà in tre tranches al *Servizio Avvocatura* che avvierà le idonee procedure giudiziarie.



Compatibilmente con le attività sopra descritte dovrà continuare, di concerto fra il *Servizio Avvocatura* e il *Servizio Gestione Immobili e Patrimonio*, il recupero dei crediti derivanti dalla morosità corrente 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 e di acquisto, nonché a quella segnalata dal *Servizio Tecnico* e dalla struttura di 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.

Nel caso in cui l'Agenzia dell'Entrate/Equitalia riprenda l'attività relativa all'iscrizione a ruolo dei crediti ex art. 2 L.R. 36/96, attualmente sospesa a causa dell'emergenza Covid in corso, il gruppo di lavoro interfunzionale, costituito nel corso del precedente esercizio 2020 con lo scopo di definire gli aspetti organizzativi e procedurali per il recupero morosità attraverso il ricorso all'ingiunzione di pagamento ex r.d. 14.04.1910 n. 639, riprenderà la sperimentazione di tale 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

Il *Servizio Gestione Immobili e Patrimonio*, dovrà continuare a perseguire le occupazioni senza titolo che non rientrano nei termini della regolarizzazione di cui all'art. 22 co. 140 e segg. della L.R. 2/2020, 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 e del fatto che il provvedimento di regolarizzazione delle occupazioni in corso è tutt'altro che disincentivante, si stima che 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. REGOLARIZZAZIONE DELLE OCCUPAZIONI SENZA TITOLO EX L.R. 1/2020

In data 07/07/2020 è stata approvata la D.G.R. Lazio n. 429 attuativa della L.R. n. 2/2020 art. 22 c. n. 140 e succ. per la regolarizzazione delle occupazioni senza titolo intervenute entro il 23/05/2014.

La predetta normativa prevede che entro 12 mesi dalla ricezione delle rispettive domande di regolarizzazione (la cui scadenza di presentazione è prevista per il 28/05/2021), vengano concluse le relative istruttorie.

Il Servizio Gestione Immobili dovrà pertanto definire l'istruttoria delle n. 186 domande recepite entro il 31/12/2020.

5. VENDITE ALLOGGI

Nel corso del 2021 le strutture del Servizio Gestione Immobili e Patrimonio, una volta acquisita l'approvazione da parte della Regione Lazio del piano di vendita formulato in attuazione dell'art. 48 bis della L.R. n. 27/2006, dovranno procedere alla individuazione di n. 190 unità immobiliari ad uso residenziale relativamente alle quali saranno inviate le proposte di vendita con il prezzo definitivo.

Da tale attività considerata la contingente pandemia da Covid 19 e il conseguente momento di incertezza economico che sta colpendo in misura maggiore le fasce sociali più disagiate alle quali è rivolta l'alienazione degli alloggi; nonché viste le unità immobiliari ex demaniali oggetto di cessione, acquisite dall'Azienda ai sensi delle Leggi n. 388/2000 e n. 449/1997 e precedentemente gestite dai Comuni, che presentano una alta percentuale di situazioni amministrative e contabili irregolari che ne ostacola di fatto l'alienazione si attende in via prudenziale un incasso pari ad € 600.000,00.

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.

Per le unità immobiliari aventi vetustà ultrasettantennale, pari a n. 112, 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.

Contestualmente dovrà essere elaborata e 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 relazione sull'origine dell'immobile.

Il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio dovrà altresì continuare a dare attuazione al piano di vendita diretta ex art. 50 L.R. n. 27/2006 comma 3 quinquies, istituito con Delibera del Commissario Straordinario n. 15 del 13.01.2019 attraverso la pubblicazione di almeno n. 2 avvisi di asta pubblica mediante le quali proporre in

vendita non meno di 20 unità immobiliari resesi libere in fabbricati a proprietà mista.

Da tale attività è atteso un incasso di € 650.000,00.

Su tali unità immobiliari le strutture competenti procederanno preliminarmente alle verifiche di carattere urbanistico e catastale e alla stima del prezzo da porre a base dell'asta in base ai valori unitari espressi dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate alla quale saranno applicati i coefficienti correttivi per stato manutentivo conservativo e obsolescenza degli impianti.

6. REGOLARIZZAZIONI PATRIMONIO

Nel corso del 2021 per il tramite dell'Ufficio Valorizzazione e Patrimonio si dovrà continuare ad eseguire, compatibilmente con le risorse economiche a disposizione, le 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. 50 attestazioni di prestazione energetica e n. 50 attestazioni di conformità urbanistica e catastale.

7. MONITORAGGIO ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nel corso del 2021 continuerà, ad opera dell'Ufficio Valorizzazione e Patrimonio, 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;
- Delibera di Giunta Regionale n. 69/2021

Nel corso del 2021 continuerà, per il tramite dell'Ufficio Valorizzazione e Patrimonio, l'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.

L'Azienda continuerà a svolgere funzioni di soggetto attuatore e di attività di collaborazione supporto tecnico e normativo nei confronti dei Comuni per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica che potranno essere approvati nell'ambito del Programma Innovativo nazionale per la qualità dell'abitare di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 395/2020.



8. LOCALI COMMERCIALI

Il *Servizio Gestione Immobili e Patrimoni*, concluderà il procedimento correlato alla gara d'asta per la vendita di n. 33 unità immobiliari extra-residenziali già bandita a fine 2020 e ne dovrà attivare almeno un'altra nel corso del 2021 per la vendita di 30 immobili.

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.

Parallelamente il *Servizio Gestione Immobili e Patrimonio* inoltrerà le comunicazioni di risoluzione di diritto dei contratti di locazione in caso di morosità superiore a tre mensilità.

9. CENSIMENTO ANAGRAFICO E REDDITUALE DELL'UTENZA

Entro il corrente anno 2021 il *Servizio Gestione Immobili e Patrimonio* per il tramite dell'Ufficio Censimento dovrà completare la raccolta, la verifica e l'inserimento dei dati relativi al censimento anagrafico e reddituale 2020 e dovrà procedere alla elaborazione ed applicazione in bolletta dei nuovi canoni aggiornati, curando altresì gli aggiornamenti della anagrafica indirizzi.

Il *Servizio Gestione Immobili e Patrimonio* per il tramite dell'Ufficio Censimento dovrà successivamente procedere alla individuazione del campione di utenti per il quale avviare le verifiche reddituali previste dalla normativa vigente.

10. CONVENZIONI – IMU - TASI

Nel 2021 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 di proseguire, ove possibile, completare l'iter amministrativo burocratico.

L'obiettivo è quello di firmare la Convenzione con il Comune di Monteporzio Catone per i complessi di Via XXV luglio, Via XXV aprile e Via Romoli per la quale l'Ater ha completato l'iter e sta definendo gli ultimi aspetti con il Segretario Comunale di Monteporzio.

Per quanto riguarda le convenzioni riguardanti i fabbricati del Comune di Velletri sono state definite le bozze di Piazzale Falcone e Piazza Camangi: la conclusione dell'iter è soggetta al pagamento degli oneri da parte dell'Ater che dovrebbe avvalersi di specifici e mirati finanziamenti da parte della Regione Lazio. Lo stesso iter riguarda le Convenzioni di Colleferro per gli insediamenti di Via dei Pini e Colle Bracchi, Palombara per gli interventi di 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.

In merito al pagamento delle imposte ICI – IMU - TASI 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.

Il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio, tramite l'Ufficio Convenzioni, procederà alla verifica di tutte le richieste ricevute dai Comuni per il pagamento della Tosap. 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 15/11/1193 al fine di constatare la congruità delle richieste ricevute.

11. 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.

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



12. INVESTIMENTI

Nel corso del 2021 l'ATER farà in modo che saranno espletate le gare per i seguenti interventi rientranti nel programma di recupero e razionalizzazione immobili ERP DL 47/2014 convertito con L. n. 80/2014 D.M. 3/10/2018 - Efficientamento energetico:

PROVVEDIMENTO DI FINANZIAMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	IMPORTO
Det. Reg. n. G00633 del 22/01/2018	PALESTRINA	Via n. Sauro / via Bandiera	€ 885.000,00
Det. Reg. n. G05710 del 02/05/2018	TIVOLI	Via Lago delle Colonnelle	€ 450.000,00
Det. Reg. n. G05710 del 02/05/2018	TIVOLI	Via dell'Aereonautica	€ 470.000,00
Det. Reg. n. G 02635 del 08/03/2019	PALESTRINA	Via Veroli n. 7	€ 470.000,00
Det. Reg. n. G 02635 del 08/03/2019	ROCCA DI PAPA	Via Della Portella, 9,10,12	€ 755.000,00
Det. Reg. n. G03325 del 26/03/2020 - Linea B	Lariano	Via della Pesara	€ 978.000,00
Det. Reg. n. G17656 del 16/12/2019 - Linea B	TIVOLI	Via Archigene 15- 25- 27 Via Pio IX 31-33	€ 405.000,00
Det. Reg. n. G17656 del 16/12/2019 - Linea B	GUIDONIA MONTECELIO	Via Trento 60	€ 315.000,00
Det. Reg. n. G 056214 del 12/05/2020	PALESTRINA	Largo Antonelli	€ 600.000,00
Det. Reg. n. G 056214 del 12/05/2020	COLLEFERRO	Via Collebracchi 1-3	€ 500.000,00
D.G.R. N. 69 DEL 09/02/2021	ANZIO	Piazza della Pace, 11-20	€ 150.000,00
D.G.R. N. 69 DEL 09/02/2021	FIUMICINO	Lungomare della Salute, 43	€ 150.000,00

D.G.R. N. 69 DEL 09/02/2021	FIUMICINO	Via Oder	€ 83.453,80
D.G.R. N. 69 DEL 09/02/2021	Guidonia Montecelio	Loc. Villalba Via Trento,60	€ 130.000,00

13. Superbonus e Sismabonus 110

L'ATER cercherà di ottimizzare i tempi ai fini della fruizione delle agevolazioni c.d. "Ecobonus e "Sismabonus" secondo le modalità "Superbonus" introdotte dal "Decreto Rilancio" (DL 19/5/2020 n. 34) come successivamente modificato in sede di conversione in legge (L. di conversione 17 luglio 2020, n. 77) consistenti in detrazioni fiscali pari al 110% degli importi dei lavori agevolabili. A tal fine porterà a termine le iniziative già avviate ossia il Project financing ex art. 183, c. 15 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. per la realizzazione dell'efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER della Provincia di Roma.

Inoltre valuterà ulteriori iniziative idonee per il perseguimento dell'efficientamento energetico e del miglioramento sismico del restante patrimonio immobiliare.

Il Commissario Straordinario
Ing. Giuseppe Zaccariello

