

Prot. 47

Roma, 01/06/2021

Al Commissario Straordinario
Ing. Giuseppe Zaccariello

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

Oggetto: relazione annuale sulla performance 2020

1. Premesse

Il Regolamento per la valutazione della Performance, aggiornato con delibera commissariale n. 7 del 22/03/2021, 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. 6 del 27/02/2020 e la determinazione direttoriale n. 75 del 27/02/2020 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.

L'ATER della Provincia di Roma è ente pubblico economico strumentale della Regione Lazio, di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale,

Direzione Generale

patrimoniale, finanziaria e contabile. Gestisce circa 10.500 alloggi e circa 350 immobili extraresidenziali. Il volume di affari nell'anno 2020 è stato di € 21.490.308,00 (dato in dichiarazione IVA 2021, 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 2020 sono stati conseguiti i seguenti risultati:

- Alloggi vendibili individuati:..... n. 229
- Procedure tecnico-catastali avviate per rendere le unità immobiliari alienabili:..... n. 229
- Procedure di interesse culturale avviate:.....n. 131
- Attestazioni di prestazione energetica:.....n. 36
- Certificazioni di conformità urbanistica e catastale:.....n. 51
- Proposte d'acquisto inoltrate ad aventi titolo:.....n. 59
- Atti di cessione stipulati:..... n. 28
- Incassi conseguiti:
 - Acconti, saldi e spese alloggi erp: € 875.831,66
 - Prezzi rateizzati: € 158.221,00
 - Acconti, saldi e spese asta: € 158.075,20
 - Attività su alloggi già riscattati € 111.864,84

2.2. Recupero della morosità

Nel corso del 2020 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. 50
- Azioni legali richieste:..... n. 10
- Doc. inoltrata ad Avvocatura su impulso della stessa:.....n. 12
- Incassi conseguiti:
 - Acconti: € 467.171,57
 - rateizzati: € 487.992,77

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 2020 il seguente dato numerico:

- richieste di accertamento:.....n. 46
- diffide al rilascio elaborate:.....n. 156
- querele:.....n. 40
- decreti di rilascio predisposti:.....n. 39
- richieste di sgombero inoltrate:.....n. 16
- alloggi recuperati:.....n. 15

2.4. Interruzione prescrizione

In data 23/06/2020 si è proceduto all'inoltro della diffida generalizzata per l'interruzione dei termini della prescrizione e costituzione in mora nei confronti degli utenti morosi secondo il sotto riportato schema:

- assegnatari n. 6.515,
- occupanti senza titolo n. 2.086,
- proprietari n. 662

La diffida, che conteneva anche le specifiche dei conguagli dei censimenti dal 2012 (solo mendaci) al 2018, per gli assegnatari degli alloggi ha inoltre assunto valenza di avvio del

procedimento di decadenza dall'assegnazione per mancato pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

Sono state quindi complessivamente inoltrate n. 9.263 diffide comprensive di n. 1.147 riferite ad utenti con rapporti cessati per i quali, ove necessario, sono stati inseriti a sistema gli indirizzi di residenza reperiti attraverso l'Agenzia delle Entrate.

2.5. Censimento

Nel corso del 2020 sono stati inviati n. 9422 plichi alla totalità degli utenti da censire, è stato predisposto il ricevimento al pubblico e la registrazione dei dati sul sistema gestionale INCASA. Nel dettaglio sono stati acquisiti e protocollati circa n. 5000 censimenti e al 31/12 erano in corso di verifica ulteriori 1.500 pratiche. Nello stesso periodo sono iniziate le operazioni di registrazione dei dati reddituali. Contestualmente è stata sempre assicurata l'assistenza online a oltre 1500 utenti ed è stato avviato il soccorso istruttorio per la documentazione incompleta.

2.6. Interventi manutentivi e nuove costruzioni

Nel corso del 2020 sono stati realizzati interventi di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria.

Nell'ambito della realizzazione di interventi innovativi, di carattere sperimentale che consentano l'applicazione di nuove tecnologie sul patrimonio immobiliare è stata presentata alla Commissione Europea, in collaborazione con l'Università "la Sapienza" e l'Università di Cracovia, una proposta progettuale denominata "RESHeat" facente parte del programma Horizon 2020 che è stata ritenuta dalla Commissione medesima di particolare interesse e per la quale è stato assegnato un finanziamento di € 2.404.937,50.

Nel 2020 è stato avviato il Programma di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER della Provincia di Roma – artt. 119 e ss. del D.L. 19 maggio 2020 n. 34 (convertito dalla L. 17 luglio 2020, n. 77) c.d. Superbonus 110%.

Nel dettaglio è stato pubblicato sul sito istituzionale di ATER e sulla piattaforma telematica della Regione Lazio Stell@ un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di operatori economici interessati alla realizzazione del programma di efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER della Provincia di Roma attraverso lo

Direzione Generale

strumento di cui all'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. da finanziare esclusivamente attraverso il ricorso all'ecobonus e sisma bonus.

2.7. Contenimento della spesa corrente

La gestione aziendale del 2020 ha risentito profondamente dell'adozione delle misure precauzionali per contrastare e contenere il diffondersi del Covid-19. Per ottemperare alle disposizioni contenute nei diversi DPCM e contrastare il diffondersi della pandemia l'Azienda ha sostenuto spese impreviste e imprevedibili. Nel dettaglio sono stati realizzati interventi straordinari di disinfezione virucida e battericida degli spazi comuni dei fabbricati di proprietà o in gestione di ATER Provincia di Roma.

Inoltre considerato che le infezioni da Covid-19 sul lavoro sono state riconosciute dall'INAIL come infortunio e il datore di lavoro risponde penalmente e civilmente delle infezioni di origine professionale solo se viene accertata la propria responsabilità per dolo o per colpa, l'ATER ha posto in essere una serie di misure volte a tutelare la salute del proprio personale dipendente: è stato autorizzato il lavoro da casa in modalità agile assicurando, attraverso un meccanismo di turnazione volto ad impedire assembramenti e consentire il distanziamento, almeno due giorni di presidio in Azienda; è stato acquistato e collocato gel igienizzante in tutte le sedi degli uffici ATER; il personale in presidio è stato rifornito di mascherine; sono stati acquistati termoscanner con i quali a tutti coloro che entrano in ATER viene misurata la temperatura, con la direttiva di impedire l'accesso a chi dovesse avere una temperatura superiore a 37,5°; tutte le postazioni destinate al ricevimento al pubblico sono state dotate di pannelli in plexiglass. Le tre sedi dell'ATER della Provincia di Roma sono state oggetto di sanificazione e disinfestazione periodica

Per consentire ai lavoratori di poter svolgere agevolmente il lavoro da casa sono state acquistate numerose licenze del software Remote Utilities che permette il collegamento da remoto ai computer aziendali. Per garantire la sicurezza informatica, per chi lavora da casa in modalità di smartworking, è stato previsto un doppio livello di autenticazione con il collegamento diretto allo smartphone personale di ogni dipendente ATER abilitato ad accedere al sistema.

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 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 28 aprile 2021 l'ATER ha all'attivo n. 94 dipendenti di cui: n. 2 dirigenti (compreso il DG), n. 11 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, il Servizio Avvocatura, il Servizio Gestione immobili e Patrimonio, ed il Servizio Tecnico. Si rappresenta che al 31/12/2020 tre servizi sono ricoperti ad interim dal direttore generale (Servizio Amministrazione, Servizio Gestione immobili e Patrimonio, Servizio Tecnico).

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 il perfezionamento del 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 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 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 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.

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).

Direzione Generale

In considerazione del sintetico quadro complessivo rappresentato, gli organi dell'Azienda hanno attuato nel 2020 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. 6 del 27/02/2020 sono stati recepiti e attuati.

Il Direttore Generale
Dott. Luigi Bussi



Allegato 1: processo di customer satisfaction art. 14 c. 4-bis D.lgs. n. 150/2009



Oggetto: processo di customer satisfaction art. 14 c. 4-bis D.lgs. n. 150/2009

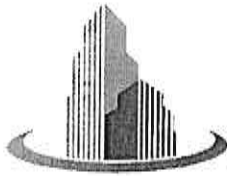
L'art. 14 c. 4-bis del D.Lgs. n. 150/2009 prevede che gli OIV procedono alla validazione della Relazione sulla performance, tenendo conto anche delle risultanze delle valutazioni realizzate con il coinvolgimento dei cittadini o degli altri utenti finali per le attività e i servizi rivolti, nonché, ove presenti, dei risultati prodotti dalle indagini svolte dalle agenzie esterne di valutazione e dalle analisi condotte dai soggetti appartenenti alla rete nazionale per la valutazione delle amministrazioni pubbliche.

Complessivamente l'indirizzo della norma mira a rafforzare la capacità dell'Azienda di porre in essere politiche più efficaci e servizi migliori e definisce tra gli ambiti di misurazione e valutazione della performance organizzativa la rilevazione del grado di soddisfazione dei destinatari delle attività e dei servizi anche attraverso modalità interattive.

Secondo questo modello il cittadino è dunque al centro del sistema di misurazione e valutazione delle performance, perché la sua soddisfazione e la sua partecipazione sono parte del motore per definire i percorsi di miglioramento gestionale da intraprendere.

Pur condividendo pienamente questo modello l'ATER della Provincia di Roma nel 2020, a causa della gestione emergenziale causata dalla pandemia da Covid 19, non ha potuto avviare alcun processo di customer satisfaction. Le forze aziendali sono state concentrate nella gestione interna ed esterna per fronteggiare la crisi determinata dalla pandemia. Sul fronte interno sono state adottate tutte le misure per evitare il contagio tra i dipendenti, sul piano esterno si è cercato di ottenere dalla Regione Lazio nuovi finanziamenti per incrementare le entrate.

Un ambito di fondamentale impegno per l'Azienda è il tema dell'accessibilità da parte di tutti i portatori di interesse e la cura della sezione "Amministrazione trasparente" presente nel sito istituzionale, con riguardo alla sfera della performance e della rendicontazione dei risultati. Nel corso del 2020 è proseguita l'attività di elaborazione e adozione di formule organizzative finalizzate ad implementare i dati presenti nella sezione



Direzione Generale

"Amministrazione trasparente", che dal secondo semestre del 2019 si avvale di un nuovo portale.

Disponibile per qualsiasi informazione si inviano distinti saluti.

Il Direttore Generale
Dott. Luigi Bussi