

Prot. 54

Roma, 15.06.2022

Al Commissario Straordinario
Ing. Giuseppe Zaccariello

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

Oggetto: relazione annuale sulla performance 2021

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. 4 del 24.02.2021 e Determinazione Direttoriale n. 127 del 19.04.2021 sono stati fissati gli indirizzi e gli obiettivi strategici aziendali per l'esercizio 2021.

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 Lazio, di natura economica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile. Gestisce circa 10.500 alloggi e circa 350 immobili extra-residenziali. Il volume di affari nell'anno 2021 è stato di € 21.859.273,00 (dato in dichiarazione IVA 2022, quadro VE, rigo 50).

Al 31 maggio 2022 l'ATER ha n. 92 dipendenti di cui: n. 2 dirigenti (compreso il DG), n. 17 funzionari di Area quadri (compresi i legali), n. 24 funzionari di Area A, n. 45 impiegati di Area B, n. 4 dipendenti in Area C.



2. Principali Risultati raggiunti

2.1. Interruzione prescrizione

Il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio ed il Servizio Avvocatura, in collaborazione operativa tra loro, hanno verificato tutte le posizioni delle utenze sotto il profilo dell'idoneità degli atti interruttivi inviati. Hanno Adottato e notificato gli atti necessari a tutelare gli interessi dell'Azienda conseguenti a tale verifica.

Le attività svolte nel corso del 2021 possono essere così schematizzate:

Direzione Generale

Nr	Denominazione	Risultato Atteso/ Target	AI 30/09/2021	AI 31/12/2021
1	Atti interruttivi predisposti ed inviati dal S.G.I e P.	200	150	211

Sono state inoltre individuate n. 1.124 posizioni per le quali la notifica della precedente diffida per l'interruzione dei termini di prescrizione, inoltrata alla generalità dell'utenza morosa (n. 9.263 diffide complessive), non è andata a buon fine. Di queste:

- n. 237 sono state verificate nel corso del corrente esercizio 2022 dall'Ufficio Patrimonio in quanto la causa del mancato recapito era da ricondurre all'indirizzo,
- n. 887 afferiscono all'attività da realizzare con il Serv. Avvocatura e per le quali si è provveduto ad inoltrare a quel Servizio l'apposito elenco.

2.2. 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, ha attuato i conseguenti procedimenti finalizzati al recupero dei crediti contestati.

Contestualmente sono state avviate le 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.

Compatibilmente con le attività sopra descritte dovrà continuare, di concerto fra il Servizio Avvocatura e il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio, è continuato 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.

Le attività svolte nel corso del 2021 possono essere così schematizzate:

Direzione Generale

Nr	Denominazione	Risultato Atteso/ Target	AI 30/09/2021	AI 31/12/2021
1	Procedimenti di recupero morosità attivati	200	150	284
2	Azioni legali richieste	35	26	47
3	Documentazione inoltrata all'Avvocatura su impulso di quest'ultima	36	27	30
4	Procedimenti di decadenza dall'assegnazione per morosità attivati	100	75	126
5	Gestione di oltre 1.400 pratiche affidate ad oltre 130 studi legali esterni			1.400
6	L'attività di recupero della morosità ha prodotto al 30/11/2021 un acconto per oltre € 214.295,78 e n. 54 rateizzazioni della morosità con capitale rateizzato di € 715.868,52 oltre interessi di dilazione.			Capitale rateizzato € 930.164,30

2.3. RILASCIO IMMOBILI OCCUPATI SENZA TITOLO

Il Servizio Gestione Immobili e Patrimonio, di concerto con il Servizio Avvocatura e ciascuno per quanto di rispettiva competenza, ha continuato 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, ha attivato le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 12/99.

Le attività svolte nel corso del 2021 possono essere così schematizzate:

Nr	Denominazione	Risultato Atteso/ Target	AI 30/09/2021	AI 31/12/2021
1	Invio richieste di accertamento ai Comuni della Provincia per verificare l'occupazione degli alloggi	80	65	80
2	Elaborazione diffida per rilascio alloggio occupato senza titolo	160	128	162
3	Elaborazione querele ex art. 633 e 639 bis C.P.	60	49	55

Direzione Generale

4	Predisposizione decreto di rilascio alloggio occupato senza titolo 30 gg. dopo ritorno ricevuta diffida	60	44	64
5	Richiesta alle autorità (prefetto – tribunale e Comune) di procedere con lo sgombero dell'alloggio occupato senza titolo	40	27	37
6	Azioni per danneggiamento e risarcimento danno	All'occorrenza	0	2
7	Alloggi recuperati a seguito di procedura di rilascio	15	12	29

2.4. Regolarizzazione delle occupazioni senza titolo ex L.R. 1/2020

Nel corso del 2021 sono pervenute nei termini (28/05/2021) n. 781 domande di regolarizzazione. E' stato predisposto l'elenco delle domande ordinato in ordine di spedizione. E' stata proposta ed adottata la deliberazione commissariale n. 17/2021 con la quale sono state determinate le modalità di calcolo dell'indennità di occupazione senza titolo ed i conseguenti termini di recupero. E' stata predisposta la procedura e la modulistica utile all'istruttoria dei procedimenti.

Nr	Denominazione	Risultato Atteso/ Target	AI 30/09/2021	AI 31/12/2021
1	Procedimenti di regolarizzazione in corso di istruttoria	186	120	190

2.5. Vendite

Il Piano di alienazione degli immobili di pregio ex D.G.R. Lazio 25 giugno 2019 n. 410" adottato con Delibera Commissariale n. 11/2020 è stato inviato alla Regione. La Direzione Regionale – Area Edilizia Sovvenzionata ha effettuato diverse osservazioni in merito alle possibilità di utilizzo dei ricavi derivanti dal piano medesimo. Tali osservazioni hanno indotto l'Azienda ad effettuare diverse considerazioni riguardanti la localizzazione dei fabbricati inseriti e ad avviare anche nella consistenza numerica che sarà limitata alle sole

Direzione Generale

unità immobiliari relativamente alle quali il differenziale relativo alla somma utilizzabile per il riequilibri economico finanziario sia particolarmente vantaggioso per l'Azienda.

Tale problematica non ha comunque prodotto effetti sul numero delle unità immobiliari individuate per la vendita in quanto attraverso l'attività rivolta alla regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità immobiliari presenti sul Piano di vendita di cui alla DGR n. 553/2017 è stato possibile raggiungere ugualmente il risultato previsto in sede di programmazione.

Come previsto in sede di individuazione degli obiettivi programmatici per il 2021 l'andamento delle attività relative alle procedure di cessione hanno fortemente risentito delle problematiche correlate alla pandemia da COVID 19. Si è registrata infatti una minore adesione all'acquisto dovuta all'incertezza del momento economico e anche sul futuro dell'occupazione lavorativa che ha colpito in particolar modo le fasce sociali più disagiate alle quali è rivolta l'attività dell'Azienda.

Le attività svolte nel corso del 2021 possono essere così schematizzate:

Nr	Denominazione	Unità di misura	Risultato Atteso/ Target	Al 30/09/2021	Al 31/12/2021
1	Individuazione dall'Ufficio Patrimonio degli alloggi per invio proposta di acquisto	Quantità	190	139	193
2	Procedure tecnico-catastali avviate per rendere le unità immobiliari alienabili	Quantità	190	139	193
3	Procedure di interesse culturale avviate	Quantità	112	81	113
4	Attestazioni di prestazione energetica	Quantità	50	44	53
5	Certificazioni di conformità urbanistica e catastale	Quantità	50	44	74
6	Proposte di vendita inviate	Quantità		69	74

Direzione Generale

7	Asta per la vendita di alloggi liberi ex del.comm.le n.15 del 13/01/19	Quantità	2	1	2
7	Incassi conseguiti	Euro	€ 650.000,00	€ 526.123,41	€ 657.346,22

Inoltre nel corso del 2021:

- Atti di cessione stipulati:..... n. 31
- Incassi conseguiti:
 - Acconti/saldi e spese alloggi erp: € 427.161,74
 - Prezzi rateizzati alloggi erp: € 79.024,32
 - Acconti, saldi e spese asta: € 657.346,22
 - Attività su alloggi già riscattati € 257.015,76

2.6. Locali commerciali

Per quanto riguarda i locali commerciali le attività espletate nel corso del 2021 le attività relative ai locali commerciali sono state le seguenti:

Nr	Denominazione	Risultato Atteso/Target	Al 30/09/2021	Al 31/12/2021
1	Prezzi di vendita stimati	30	33	37
2	Asta per la vendita effettuata	1	1	2
3	Disdette contrattuali inoltrate	14	4	14
4	Azioni legali per morosità richieste	21	11	21

Direzione Generale

5	Risoluzione contratti per morosità	51	41	51
6	Asta per la locazione (non inclusa negli obiettivi)	0	1	1

2.7. Censimento

Nel 2021 l'Ufficio Censimento ha completato la raccolta, la verifica e l'inserimento dei dati relativi al censimento anagrafico e reddituale 2020 e ha elaborato in bolletta i nuovi canoni aggiornati, curando altresì gli aggiornamenti della anagrafica indirizzi.

Le attività svolte nel corso del 2021 possono essere così schematizzate:

Nel dettaglio la raccolta e registrazione dei dati anagrafici e reddituali relativi al censimento 2020 si è conclusa nel mese di luglio 2021. La elaborazione dei dati sul sistema informatico con l'allineamento dei dati anagrafici e reddituali è avvenuta nel mese di agosto, successivamente alle consuete verifiche a campione, mentre l'emissione del nuovo canone avverrà con la bolletta di settembre/ottobre 2021.

Gli utenti interessati dal censimento sono stati n. 9.422, di questi n. 8.023 equivalenti a circa l'85% del totale hanno risposto compiutamente 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	8023	Pratiche lavorate da Censimento	7931
		Pratiche lavorate in gestione ordinaria	92
Pratiche non lavorabili perché incomplete o mancanti di elementi essenziali (tra gli utenti diffidati)	212		
Pratiche non pervenute	1187		
Totale utenti interessati dal censimento	9422		

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

Direzione Generale

Attività	
Aggiornamento redditi	7592
Subentri	374
Nuovi utenti	55
TOTALE	8023

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

Distribuzione per fasce di reddito					
fascia	pre applicazione	% pre applicazione	post applicazione	% post applicazione	differenza
A	1778	19.28	1705	18.49	- 0.79
B1	210	2.28	160	1.73	- 0.55
B2	499	5.41	503	5.45	+ 0.04
B3	562	6.09	553	6.00	- 0.09
B4	1379	14.95	1314	14.25	- 0.70
C1	858	9.30	718	7.79	- 1.51
C2	630	6.83	589	6.39	- 0.44
C3	486	5.27	460	4.99	- 0.28
C4	301	3.26	293	3.18	- 0.08
C5	295	3.20	332	3.60	+ 0.40
D1	107	1.16	108	1.17	+ 0.01
D2	163	1.77	144	1.56	- 0.21
D3	127	1.38	168	1.82	+ 0.44
E1	2	0.02	3	0.03	+ 0.01
E2	56	0.61	59	0.64	+ 0.03
E3	33	0.36	41	0.44	+ 0.08
E4	28	0.30	24	0.26	- 0.04
E5	13	0.14	18	0.20	+ 0.06
F1	15	0.16	17	0.18	+ 0.02
F2	9	0.10	8	0.09	- 0.01
F3	8	0.09	8	0.09	=
F4	5	0.05	2	0.02	- 0.03
F5	3	0.03	1	0.01	- 0.02
F6	2	0.02	2	0.02	=
F7	2	0.02	4	0.04	+ 0.02
G0	561	6.08	897	9.73	+ 3.65
X1	54	0.59	54	0.59	=
X2	1036	11.23	1037	11.24	+ 0.01

2.8. Monitoraggio attuazione degli interventi

Su istanza, localizzazione e presentazione di proposte progettuali da parte dell'ATER della Provincia di Roma, la Regione Lazio con Delibere di Giunta Regionale n. 69/2021 e n. 739/2021 ha concesso finanziamenti per la realizzazione di n. 43 interventi di manutenzione straordinaria, recupero ed efficientamento energetico. In particolare sono stati concessi con D.G.R. n. 69/2021 € 738.453,80 e con D.G.R. n. 739/2021 € 3.545.898,34.

Le attività svolte nel corso del 2021 possono essere così schematizzate:

Nr	Denominazione	Risultato Atteso/Target	Al 30/09/2021	Al 31/12/2021
1	Procedure di affidamento avviate rispetto ai finanziamenti ottenuti	9	5	10

2.9. Contenimento della spesa corrente

Il Servizio Tecnico ha posto 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.

Sotto altro profilo la contrazione delle spese è stata oggetto di attenzione anche del Servizio Avvocatura, che ha proceduto, in base alle incombenze derivanti dalla natura del contenzioso.

Nr	Denominazione	Risultato Atteso/Target	Al 30/09/2021	Al 31/12/2021
1	Atti transattivi	30	30	37

Infine, con i fornitori verso i quali l'Azienda ha accertato la legittimità del credito dagli stessi vantato, si sono formulati appositi piani di pagamento.

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

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 nel 2021 si è registrata una diminuzione del personale pari a 3 unità. La diminuzione del personale che si verifica negli ultimi anni, soprattutto per collocamento a riposo per raggiunti limiti di età, crea 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.

La struttura nel 2022 è stata oggetto di riorganizzazione, Delibere Commissariali n. 3 del 20/01/2022 e n. 16 del 23/05/2022. 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 dal 31/12/2020 tre servizi sono ricoperti ad interim dal Direttore Generale (Servizio Amministrazione, Servizio Gestione immobili e Patrimonio, Servizio Tecnico).

Direzione Generale	Ufficio Coordinamento OO.CC.	Ad Interim D.G.
	Ufficio Controllo di Gestione	Ad Interim D.G.
	Ufficio Gare e Contratti	Dott.ssa Vassallo Maria Alessandra
	Ufficio Tesoreria	Dott.ssa Scarlatti Nicoletta
	Ufficio Acquisti Economato	Rag. Izzo Domenico
Servizio Amministrazione	Ufficio Contabilità	Dott. Capone Massimiliano
	Ufficio Sistemi Informatici	Dott. Patriarca Paolo
	Ufficio Risorse Umane	Dott.ssa Ilaria Svettini
Servizio Gestione Immobili e Patrimonio	Ufficio Gestione Alloggi	Sig. Serafini Mauro
	Ufficio Contabilità Utenza e Recupero Crediti	Ad Interim D.G.

Direzione Generale



**Ufficio Valorizzazione
Patrimonio**

Geom. Fusco Raffaele

Ufficio Censimento

Sig. Mancini Giuseppe

Servizio Avvocatura

**Ufficio Segreteria e URP
Contenzioso Tributi**

Dott.ssa Briotti Alessandra

Ruolo Avvocati

**Avv. Carletti Piero
Avv. Di Bartolomeo Stefania
Avv. Maugeri Giovanna**

**Ufficio Manutenzione e Nuove
Costruzioni**

Ing. Collarile Costantino

Ufficio Ambiente

Arch.j. Merola Roberto

Ufficio Convenzioni

Dott.ssa Battista Roberta

Ufficio Impianti

Ing. Gentile Mirko

Ufficio Prevenzione e Protezione

**Ad interim Responsabile Ufficio
Impianti (O.d.S. n. 4 del
14/03/2022)**

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

Direzione Generale

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 2021 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. 4 del 24.02.2021 sono stati recepiti e attuati.

Il Direttore Generale
Dott. Luigi Bussi

