

PIANO DELLA PRESTAZIONE AZIENDALE 2020-2022



Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria

Sommario

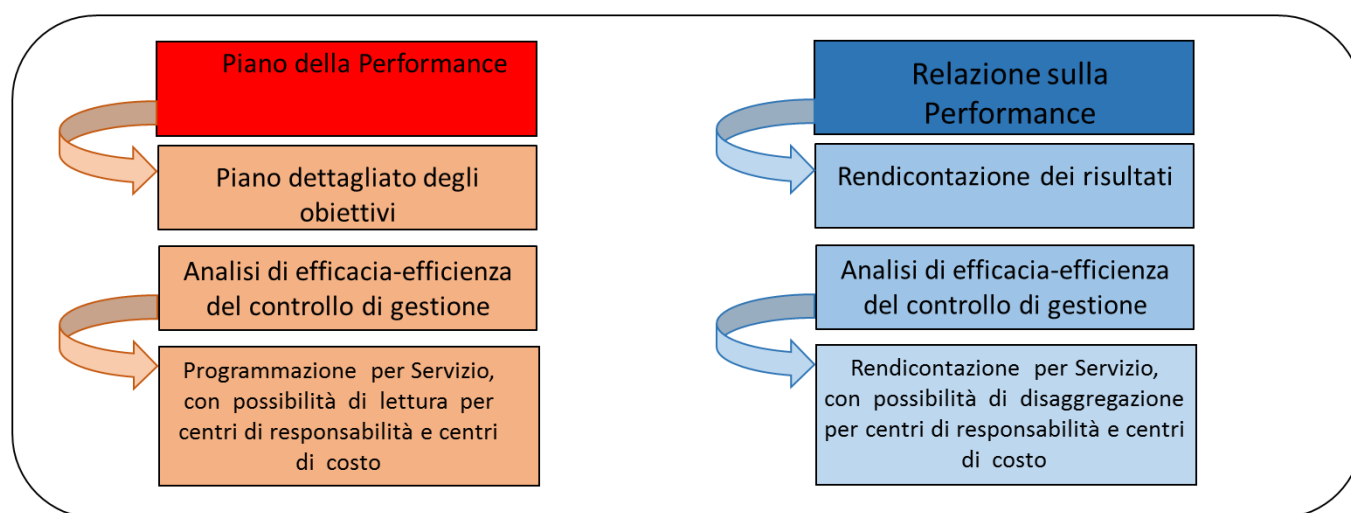
1. Premessa	4
1.1 Chi siamo	4
1.2 Servizio Affari Generali	5
1.3 Servizio Contabilità, bilancio e Risorse Umane	6
1.4 Servizio per l'Edilizia Regionale, flussi informativi e contrattualistica	7
1.5 Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria	7
1.6 Servizi amministrativi territoriali	8
1.7 Servizi tecnici territoriali	8
2. La Missione	9
2.1 L'organizzazione attuale	9
2.2 La struttura operativa-Dirigenti e personale	10
2.3 Distribuzione del patrimonio immobiliare	13
2.3.1 Incassi canoni di locazione, vendite e diritto di prelazione	14
2.3.2 Morosità, occupazioni abusive e sfratti	15
2.3.3 Fondo Sociale	16
2.3.4 Manutenzioni ordinarie e straordinarie	16
3. Organi istituzionali e funzioni	17
3.1 L'Amministratore Unico	17
3.2 Il Collegio dei Sindaci	17
3.3 Il Comitato per l'edilizia Sociale	18
4. Analisi del contesto. Lo scenario economico regionale	Errore. Il segnalibro non è definito.
4.1 Analisi del contesto interno. Le linee strategiche	21
5. I dati economico finanziari più rilevanti per l'esercizio finanziario 2019	24
6. Declinazione obiettivi per servizio di competenza	24
6.1 Servizio Programmazione, Bilancio e Risorse Umane	24
6.2 Servizio per l'edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica	25
6.3 Servizio Affari generali	25
6.4 Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria	25
6.5 Servizi amministrativi territoriali	26

6.4 Servizi tecnici territoriali	26
7. Albero delle performance - Obiettivi trasversali –operativi - Conclusioni	27

1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 150/2009, e dell'art. 20 del vigente regolamento di organizzazione, si inserisce all'interno del ciclo di gestione della performance per stabilire, su base triennale, indirizzi ed obiettivi strategici e operativi e definire gli indicatori per la misurazione e valutazione della performance dell'Amministrazione.

Lo schema sotto riportato chiarisce e mette a sistema i documenti facenti parte del ciclo di gestione della performance nei due aspetti della pianificazione/programmazione e della rendicontazione.



In conformità con quanto disposto dall' art. n. 4 del D.Lgs. n. 150/2009, il Piano è redatto coerentemente con i documenti di programmazione economico finanziaria e di bilancio.

Nella stesura degli obiettivi strategici aziendali, si è tenuto conto delle prescrizioni della Legge Regionale di Riforma n. 22/2016, e degli obiettivi strategici aziendali 2020, contenuti nella Delibera del Commissario Straordinario N. 6 del 31 Gennaio 2020. Di fatto l'Amministratore Unico di AREA ovvero il Commissario Straordinario, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento di organizzazione, approvato con DAU N.51 del 08.06.2017, impartisce gli indirizzi, definisce gli obiettivi e i programmi ed esercita la funzione di controllo sui risultati conseguiti.

1.1 Chi siamo

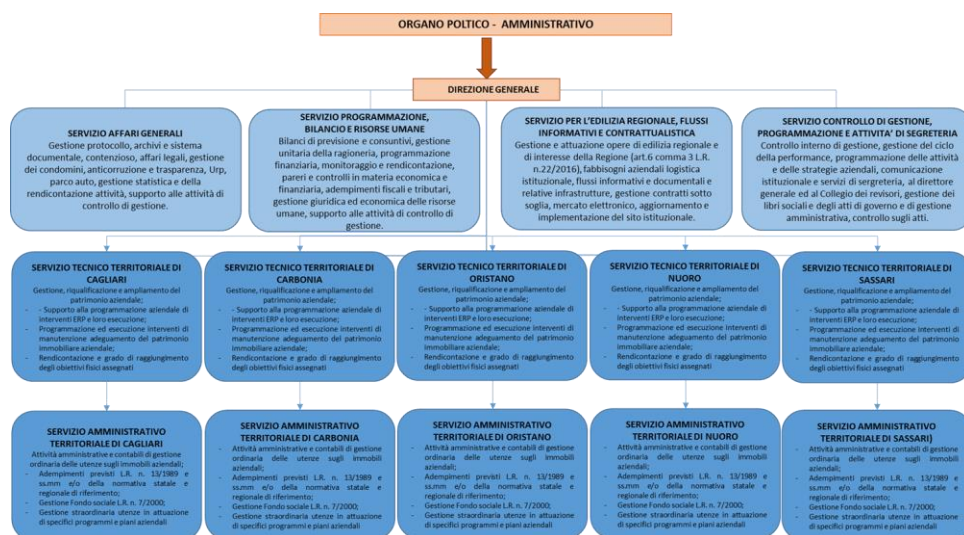
AREA, istituita con la legge regionale 8 agosto 2006, n. 12, successivamente riformata con la L.R. n.22 del 2016, è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e autonomia gestionale, patrimoniale e contabile; possiede un proprio statuto ed è sottoposta alla vigilanza della Regione.

AREA ha l'obbligo di pareggio di bilancio e svolge la propria attività secondo criteri di efficacia, efficienza, economicità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Di seguito, per ogni Servizio vengono descritte sinteticamente le principali funzioni e attività svolte e vengono riportati l'indicazione dei responsabili e l'elenco delle risorse umane assegnate per l'anno 2020, aggregate per categorie di inquadramento e profili professionali, con riferimento alla struttura organizzativa in vigore dal 01.03.2019.

Nuovo contesto organizzativo.

Con decorrenza 01.03.2019 è stata stabilita la messa in esercizio della nuova funzione organizzativa facente riferimento all'approvato Progetto di riorganizzazione di Area di cui alla delibera dell'Amministratore Unico n. 108 del 18.12.2018, sul quale ha espresso il proprio nulla osta l'Assessorato Regionale agli AA.GG., personale e riforma della Regione con prot. n. 1428 del 16.01.2019. L'organigramma di nuova applicazione è quello qui di seguito riportato.



In tale contesto le funzioni legali, prima demandate al Servizio Affari Legali, vengono poste in capo al Direttore Generale attraverso due figure di categoria D abilitate a tali funzioni.

1.2 Servizio Affari Generali

Nel Servizio affari generali, il Settore Affari Generali gestisce tutti i servizi c.d. generali dell'Ente, quali il protocollo e il sistema documentale, l'archivio informatico del protocollo, l'archivio generale dell'Ente, nonché le proprie attività inerenti l'adempimento degli obblighi di pubblicità, trasparenza e i flussi informativi tramite la gestione URP.

All'interno della Struttura, infatti, opera anche l'URP per le relazioni con il pubblico (URP). In particolare il front Office dell'URP, ove operativo, garantisce l'esercizio dei diritti di informazione, di accesso e di partecipazione dei cittadini alla vita dell'amministrazione pubblica previsti dalla L.241/1990 e con modalità polifunzionali, mette a disposizione della cittadinanza i seguenti servizi: informazioni di carattere generale, accesso agli atti e documenti, rilascio delle relative copie, rilascio modulistica, possibilità di esposti, reclami e segnalazioni, assiste e collabora agli adempimenti della trasparenza, riceve e smista le e-mail dell'URP.

Si occupa dell'amministrazione di alcuni servizi come ad esempio la gestione del parco auto.

Gestisce, le proprie attività attraverso rilevazioni statistiche, di rendicontazione e attua una funzione di supporto alle attività di controllo di gestione.

All'interno della Struttura opera inoltre il Settore Contenzioso e Condomini il quale cura, attraverso i fascicoli provenienti dai Servizi territoriali, le attività propedeutiche alla gestione del contenzioso e precontenzioso civile e giuslavoristico, alla gestione del contenzioso e precontenzioso amministrativo, tributario e contabile, e al recupero dei crediti per il

conferimento di incarichi ai legali interni ed esterni da parte del Direttore Generale nelle vertenze che vedono coinvolta AREA davanti ai diversi organi giurisdizionali Tribunale civile, Corte d'Appello, Corte di Cassazione, TAR, Consiglio di Stato, Commissioni tributarie. Il Settore ha anche la competenza sulla gestione di tutti i rapporti con gli amministratori dei condomini aziendali per la gestione delle quote proprietà e quote ordinarie inquilinato provenienti dai 5 servizi territoriali a seguito della riorganizzazione. Cura pagamenti quote, invia diffide ai morosi e controlla le attività degli amministratori di condominio.

Servizio Affari Generali	
Totale	14
DIRIGENTI	1
FUNZIONARI	4
ISTRUTTORI	4 di cui 1 Isp
ESECUTIVI	5

1.3 Servizio Contabilità, bilancio e Risorse Umane

Il Servizio in oggetto, per quanto riguarda la parte contabile, cura il coordinamento e la gestione della contabilità economico-patrimoniale, degli adempimenti fiscali e tributari, della cassa interna, della contabilità speciale (c/c Banca d'Italia) e effettua attività di supporto ai servizi dell'Azienda, provvede alla gestione del bilancio finanziario (previsione, variazioni, residui attivi e passivi, consuntivo), effettua i controlli e le attestazioni di carattere finanziario su proposte di deliberazioni e determinazioni, gestisce i rapporti con il tesoriere.

Per quanto attiene alle risorse umane gestisce tutte le procedure selettive e concorsuali, di mobilità interna ed esterna, nonché i comandi e le assunzioni. Presso tale struttura avviene la gestione giuridico-amministrativa del personale quale la contrattazione integrativa, l'aspettativa, il diritto allo studio, i buoni pasto, le trasferte, la L. 104/92, la malattia, la maternità, la risoluzione del rapporto di lavoro, il trattamento economico del personale dipendente e amministratori nonché provvede agli adempimenti INAIL. Si occupa di coordinare l'attività del Medico Competente per le visite periodiche obbligatorie dei dipendenti dell'Ente. Cura il Bilancio di Previsione del personale, i rendiconti, la costituzione dei fondi per il salario accessorio e gli adempimenti fiscali (CUD, rimborsi/trattenute). Lo stesso è competente nella gestione del TFR, dei prestiti, delle cessioni, nella prevenzione e la sicurezza sul lavoro.

Il Servizio fornisce inoltre supporto all'attività di controllo di gestione.

Servizio Contabilità, bilancio e Risorse Umane	
Totale	23
DIRIGENTI	1
FUNZIONARI	10

ISTRUTTORI	11
ESECUTIVI	1

1.4 Servizio per l'Edilizia Regionale, flussi informativi e contrattualistica

Il Servizio si occupa della gestione e dell'attuazione di opere di edilizia regionale e di interesse della Regione (art.6 comma 3 L.R. n.22/2016), dei fabbisogni aziendali di logistica istituzionale, dell'approvvigionamento di alcuni beni di consumo necessari per il funzionamento degli uffici, servizi di pulizie, assicurazioni, cancelleria e gli appalti delle spedizioni postali. Più in generale si occupa della gestione dei contratti sotto soglia, amministrando le gare e i relativi.

Allo stesso Servizio sono affidate anche tutte le attività e della presa in carico, progettazione, affidamento e realizzazione delle opere commissionate dalla RAS.

Governa, inoltre, l'aggiornamento e implementazione del sito istituzionale.

All'interno del Servizio opera anche la struttura preposta alla gestione dei servizi informativi, che nello specifico si occupa dell'implementazione e della gestione del sistema Informativo dei Servizi Centrali in stretta connessione con la gestione territoriale, della gestione tecnica del sito web, delle banche dati tributaria e ipo/catastale, delle linee di telefonia e concessione dati, dell'assistenza alle postazioni di lavoro per problemi hardware e software e utilizzo applicativi, della gestione della casella istituzionale di posta elettronica e della PEC e provvede sistematicamente alla gestione e all'aggiornamento delle banche dati e dei contenuti del portale internet.

Servizio per l'Edilizia Regionale, flussi informativi e contrattualistica	
Totale	17
DIRIGENTI	1
FUNZIONARI	12
ISTRUTTORI	3 di cui 2 Isu
ESECUTIVI	1

1.5 Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria

Il Controllo interno di gestione, si occupa della gestione del ciclo della performance, della programmazione delle attività e delle strategie aziendali, della comunicazione istituzionale e di rappresentanza, della pubblicazione della rassegna stampa per l'ente, dei servizi di supporto agli organi di indirizzo politico amministrativo ed al Collegio dei revisori, della gestione dei libri sociali e degli atti di governo e di gestione amministrativa e del controllo sugli atti, nonché della gestione degli atti e dei rapporti con la RAS.

Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria	
Totale	4

DIRIGENTI	1
FUNZIONARI	2
ESECUTIVI	1

1.6 Servizi amministrativi territoriali

I Servizi amministrativi territoriali sono suddivisi in due settori: il settore “gestione” e quello “contenzioso”.

Il settore “gestione” cura la gestione amministrativa e contabile del patrimonio residenziale quali anagrafe utenza, determinazione e variazione canone e gli incassi. Gli adempimenti previsti dalla L.R. 13/89 e dalla normativa regionale e statale di riferimento, quali: consegna alloggi, contratti, registrazioni, subentri, ampliamenti nuclei, mobilità, l'assegnazione e la gestione dei rapporti locativi del patrimonio non residenziale, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare, lo svolgimento delle funzioni di URP per le attività di competenza.

Il settore “contenzioso” cura la gestione dell'attività di recupero crediti stragiudiziale quale diffida, sollecito di pagamento, rateizzi e piani di ammortamento, transazioni, provvedimenti di risoluzione del contratto, sfratti e presa in consegna alloggi. Cura la gestione dell'attività di recupero degli alloggi occupati senza titolo attraverso atti di diffida, decreto di rilascio e relativa esecuzione, recupero stragiudiziale canoni di occupazione. Il Settore si occupa anche della gestione del fondo sociale e dello svolgimento delle funzioni di URP per le attività di competenza.

SERVIZI AMMINISTRATIVI TERRITORIALI	CA	OR	NU	SS	CI
Totale	13	6	9	12	11
DIRIGENTI	interim	1	interim	interim	interim
FUNZIONARI	10	2	4	5	3
ISTRUTTORI	2	1	3 (1 lsu)	4	5
ESECUTIVI	1	2	2	3	3

1.7 Servizi tecnici territoriali

I Servizi tecnici territoriali sono divisi in due settori: “nuove costruzioni” e “manutenzione ordinaria”.

Il settore “nuove costruzioni” cura la progettazione e tutte le attività inerenti la realizzazione e riqualificazione del patrimonio aziendale, tutte le attività inerenti le gare per l'esecuzione di lavori, l'acquisizione di servizi e forniture, la stesura dei capitolati, l'attività finalizzata all'acquisizione delle aree e alla stipula delle convenzioni, la direzione dei lavori, il collaudo, la gestione dei rilievi topografici e delle pratiche catastali nonché la predisposizione della documentazione tecnica necessaria per l'alienazione degli immobili.

Il settore “manutenzione ordinaria” cura l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio aziendale, la gestione della manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici, la direzione dei lavori, la

gestione dei condomini limitatamente alle attività tecniche, il rilascio di autorizzazioni all'effettuazione di lavori vari all'utenza, lo svolgimento delle funzioni di URP per le attività di competenza.

Ai Servizi tecnici territoriali sono affidati, altresì, i compiti di pianificazione e coordinamento delle attività, di gestione delle proposte di bilancio di propria competenza, di attività di supporto al controllo di gestione e di monitoraggio dell'attività.

SERVIZI TECNICI TERRITORIALI	CA	OR	NU	SS	CI
Totale	18	5	8	14	11
DIRIGENTI	1	1	interim	1	interim
FUNZIONARI	8	3	4	5	5
ISTRUTTORI	8	0	3	6 (1 Isu)	6 (1 Isu)
ESECUTIVI	1	1	1	2 (1 cong.)	

2. La Missione

La missione istituzionale di AREA e le finalità recentemente introdotte dalla Legge di riforma n. 22 del 23.09.2016, è quella di costituire lo strumento attraverso cui la Regione Sardegna risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali meno abbienti, promuovendo politiche territoriali di edilizia residenziale pubblica indirizzate ad incrementare il patrimonio abitativo comune, ampliando l'offerta degli alloggi in locazione a canone sociale, equo canone e canone moderato, perseguendo obiettivi di qualità e vivibilità degli alloggi e delle aree pertinenti, ottimizzando l'uso delle risorse disponibili anche attraverso una rivisitazione dei modelli organizzativi e di gestione aziendale.

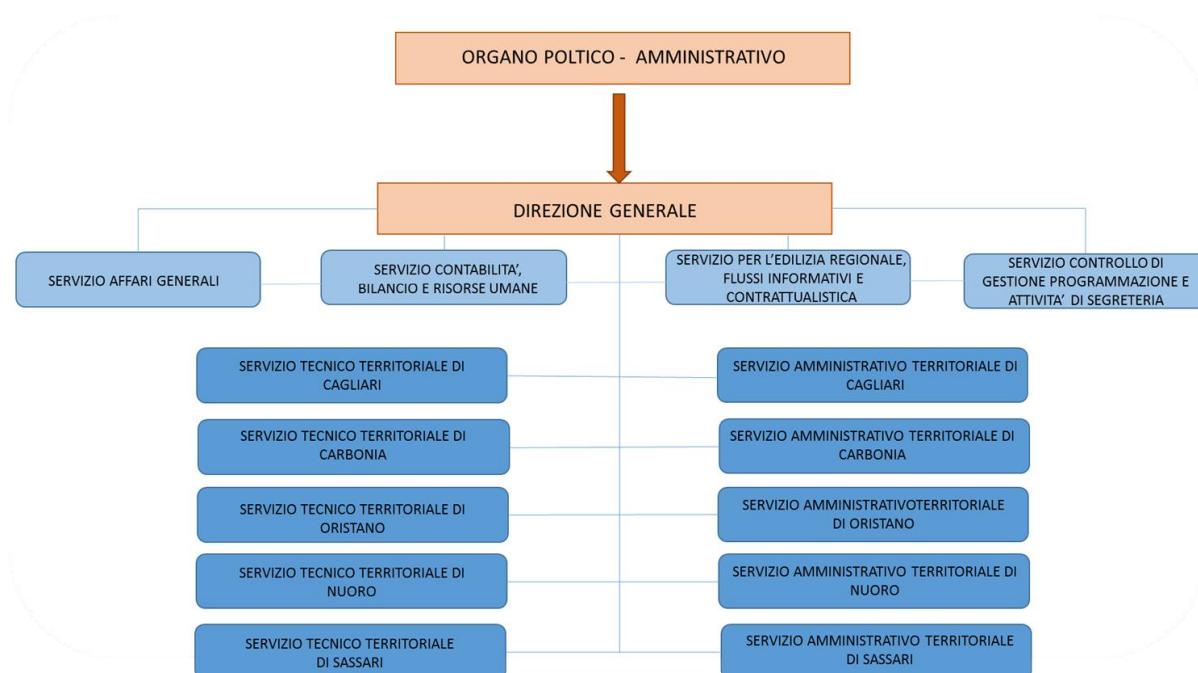
Nello specifico le attività che AREA pone in essere sono le seguenti:

- a) gestione del proprio patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica e, su specifico mandato, anche di altri soggetti pubblici;
- b) attuazione degli interventi manutentivi, di recupero e di riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare;
- c) locazione degli alloggi gestiti e relativi servizi di riscossione dei canoni attraverso i bollettini postali;
- d) alienazione degli alloggi gestiti;
- e) supporto ad altri soggetti pubblici nella realizzazione e gestione di programmi riguardanti l'edilizia sociale;
- f) attua programmi regionali riguardanti interventi costruttivi e manutentivi, urbanizzazioni e riqualificazioni urbane qualora siano connessi al campo dell'edilizia sociale e al patrimonio di soggetti pubblici;
- g) cura l'attuazione ed, eventualmente, la gestione di opere pubbliche attribuite alla competenza regionale, così come predisposto dal comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 9 marzo 2015.

2.1 L'organizzazione attuale

A partire dall'anno 2015 sono stati introdotti i nuovi principi di contabilità armonizzata previsti dalla normativa vigente

(D.lg. 118/2011). Nel medesimo anno, avendo dato il via ad una prima riforma organizzativa dell'Ente, è stata apportata una riduzione delle strutture dirigenziali, l'istituzione di nuovi servizi ed una conseguente nuova ripartizione dei centri di costo. Nello specifico la riforma ha previsto l'istituzione di quattro servizi centrali e di dieci servizi territoriali, come precedentemente descritti nelle specifiche competenze e funzioni.



AREA gestisce circa 24.024 alloggi distribuiti in 336 comuni pari all'89 % dei comuni sardi.

Nell'ultimo anno, il management aziendale, ha fatto molto, attraverso la formazione, per orientare il personale verso un senso di appartenenza aziendale, responsabilizzazione e senso del dovere, al fine di creare maggiori sinergie anche con il personale dislocato nei Servizi territoriali e volto principalmente ad accrescere l'efficienza e l'economicità aziendale. Una certa propensione all'individualismo, data altresì dalle diverse dislocazioni territoriali, è stata ritenuta uno dei punti cruciali su cui lavorare per poter avere una base solida su cui procedere con una formazione specialistica.

2.2 La struttura operativa-Dirigenti e personale

AREA agisce come operatore pubblico nel campo dell'edilizia sociale, concorre all'elaborazione del DoPIES e dei piani attuativi annuali o pluriennali regionali volti all'incremento, mantenimento e riqualificazione di edilizia sociale, attua azioni e programmi di promozione, realizzazione e gestione di servizi abitativi. Svolge le proprie funzioni grazie alla sua struttura operativa, composta dai Dirigenti e dal personale dipendente.

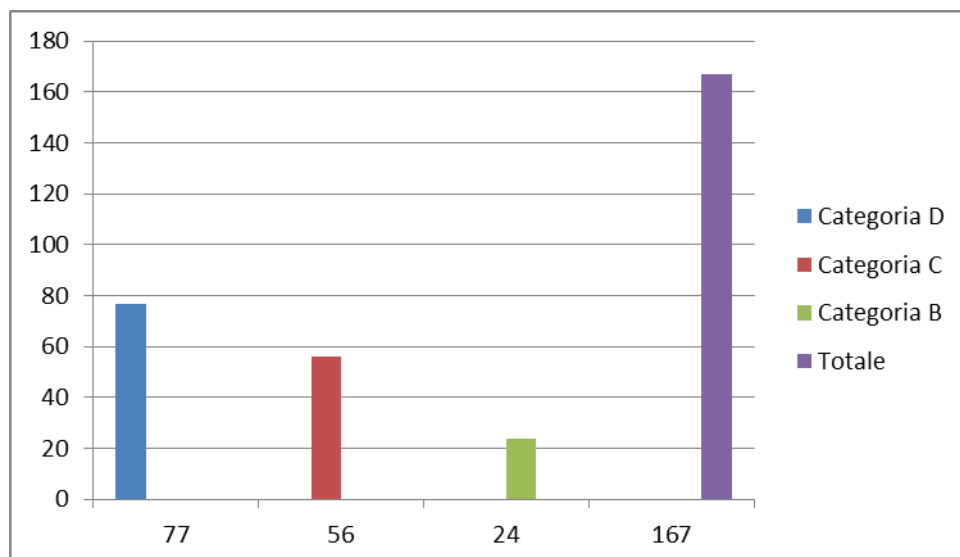


Grafico n. 2: Suddivisione del personale per categoria al 30.06.2020

AREA ha in servizio, al 30.06.2020, 175 dipendenti, così suddivisi: 8 dirigenti, nessuno in comando da altre pubbliche amministrazioni, e 167 dipendenti appartenenti alle varie categorie. Risultano ancora vacanti 6 posizioni dirigenziali, rispetto alle 14 previste dalla pianta organica, e 49 dipendenti di cui, 19 di categoria C e 42 di categoria D. Sussistono due esuberi in categoria B.

Tipologia Dirigenti

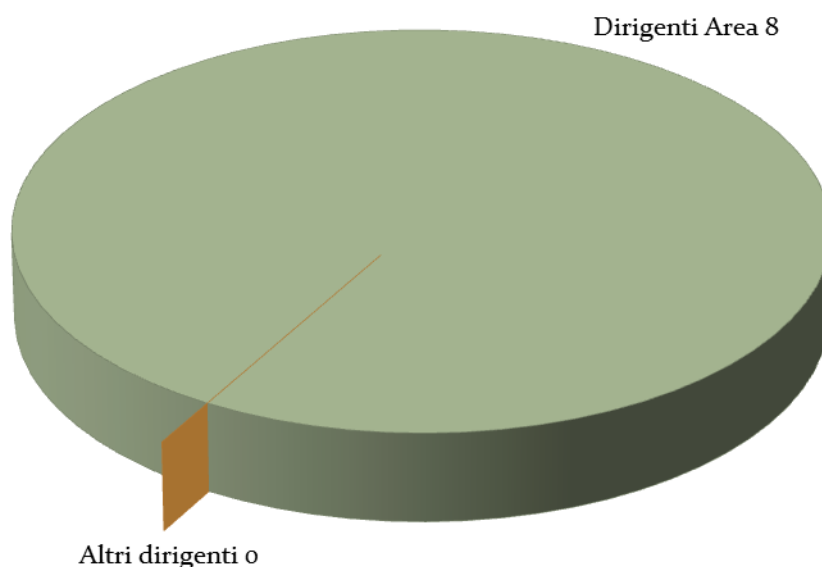


Grafico n.4: Dirigenti per tipologia al 30.06.2020

L'attuale dotazione organica vigente di AREA è quella approvata con DAU n. 22 del 22 settembre 2020. Il processo di trasformazione ha radicalmente modificato l'Azienda sia dal punto della visione, passando da una visione di tipo distrettuale a un'organizzazione centralizzata disposta su base territoriale.

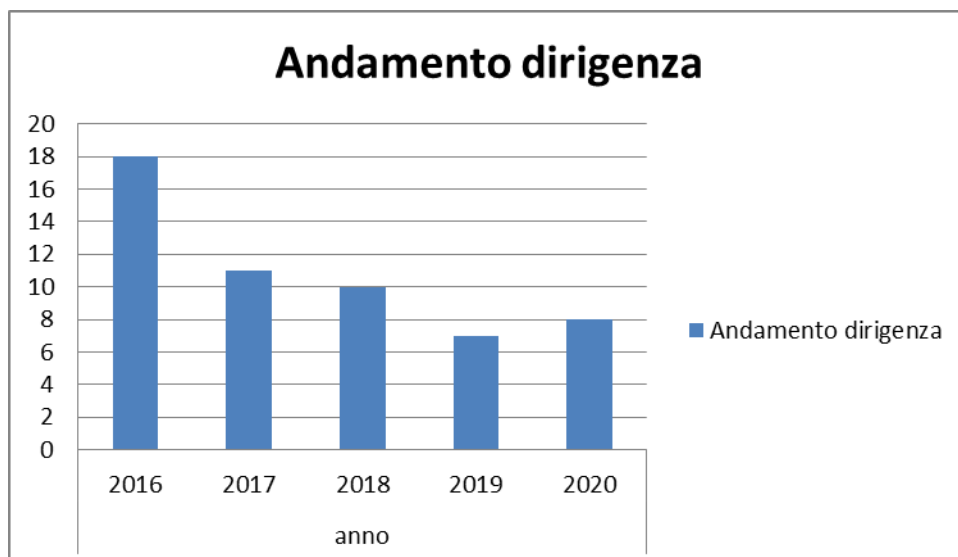


Grafico n.5: Totale posizioni dirigenziali 2016-2020

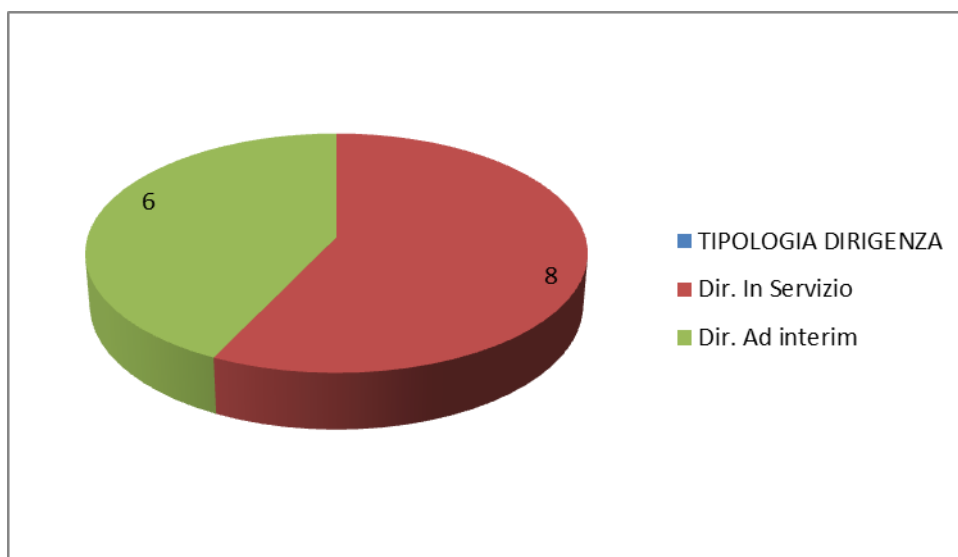


Grafico 5bis: Tipologia posizioni dirigenziali al 30.06.2020

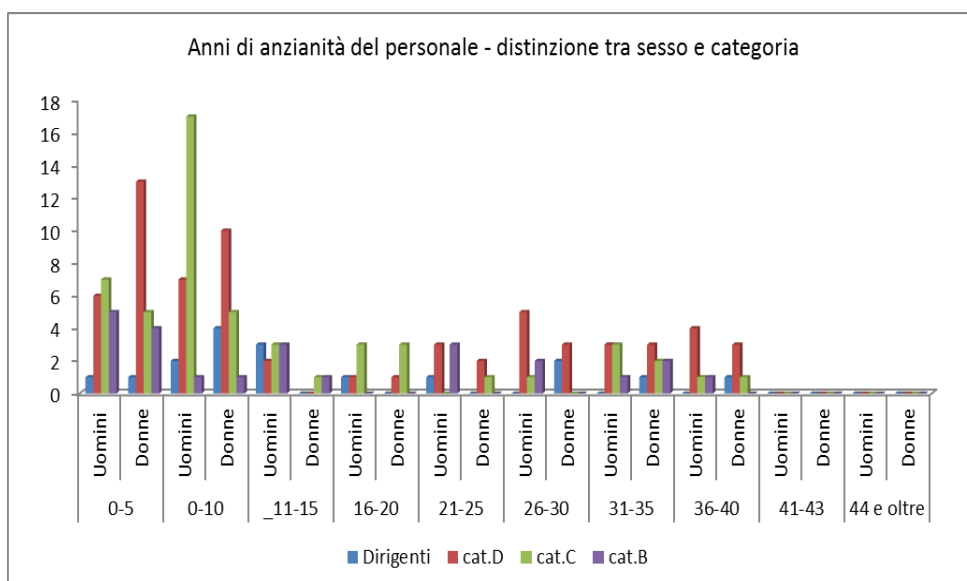


Grafico n. 6: Anzianità di servizio, sesso e categoria al 01.03.2019

Come riportato nel grafico soprastante, il 33% delle donne ha un anzianità di servizio tra i 0 e i 5 anni, il 30% degli uomini tra gli 6 e i 10 anni di servizio. Da ciò si evince come i recenti concorsi e le nuove assunzioni abbiano portato un'ondata di forza lavoro "giovane".

2.3 Distribuzione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alla distribuzione del patrimonio immobiliare a seguito della DAU n° 88 del 03.07.2018 era prevista una redistribuzione dello stesso nei diversi ambiti territoriali al fine di realizzare un riequilibrio del patrimonio, ma con Delibera del Commissario n° 11 del 16.06.2020 si è preso atto che, tale ipotesi di riforma organizzativa, ancorchè approvata con un provvedimento definitivo, risulta ad oggi inattuata e una sua effettiva eventuale attuazione risulta rimandata a data da definirsi a seguito dei provvedimenti legislativi di riforma degli enti regionali già annunciati dall'Amministrazione regionale. Pertanto, attualmente il Servizio territoriale di Cagliari, continua a possedere la maggior parte degli immobili, per un totale pari a 7101, seguita da Sassari, con un totale di 6.536 alloggi ad uso abitativo, seguono poi Carbonia, Nuoro e Oristano.

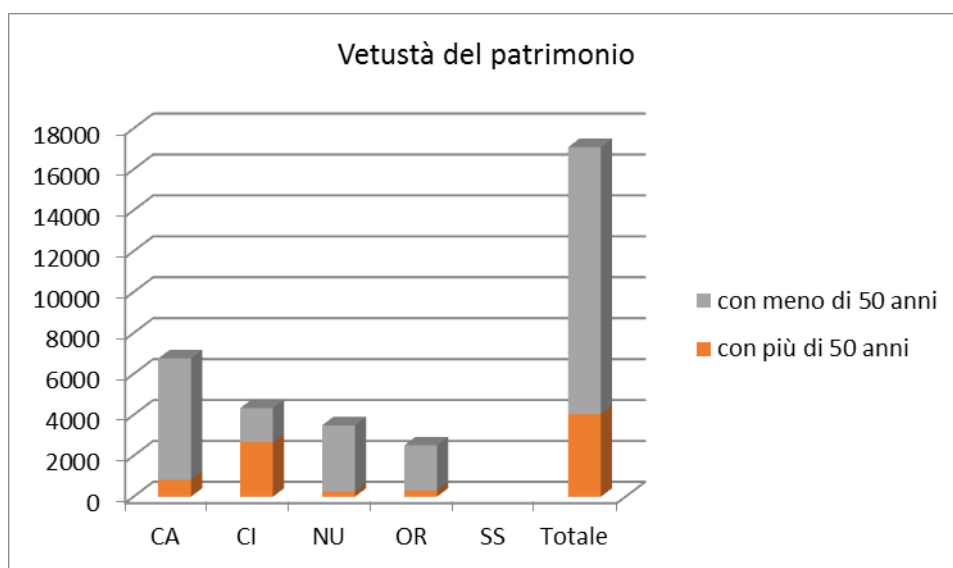


Grafico n. 8: Vetustà del patrimonio immobiliare al 31.12.2018 (Fonte: Relazioni Dirigenti)

Per quanto riguarda la vetustà del patrimonio immobiliare, il grafico n. 8 ci mostra come ci sia una certa disomogeneità tra un Servizio Territoriale e l'altro. Al netto dei dati forniti dai distretti, appare subito evidente il fatto che il patrimonio più vetusto sia quello del distretto territoriale di Carbonia, al contrario Cagliari, Nuoro e Oristano hanno la maggior parte del patrimonio immobiliare edificato meno di 50 anni fa.

2.3.1 Incassi canoni di locazione e vendite.

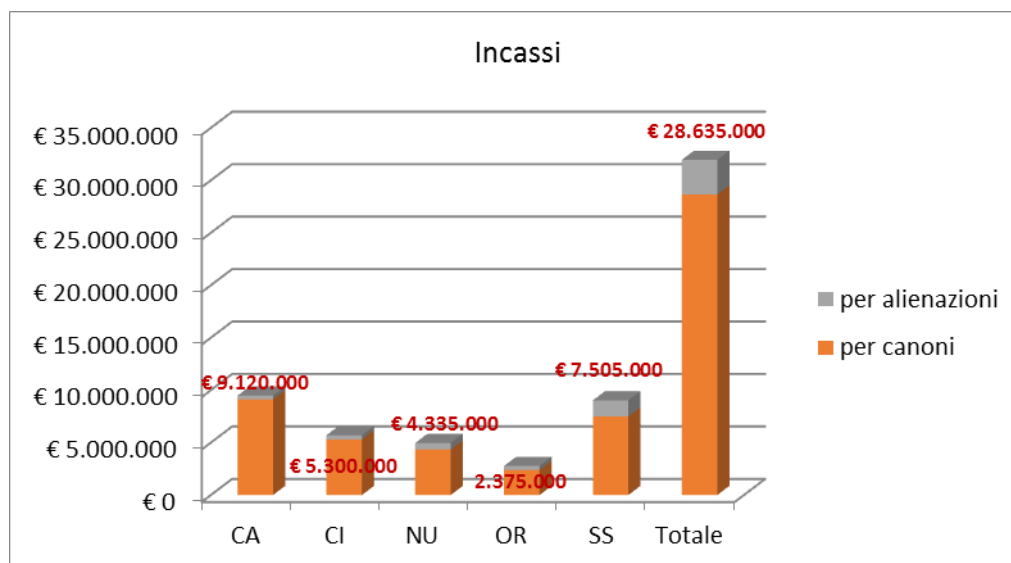


Grafico n.10: Totale incassi al 31.12.2018 (Fonte: Relazioni Dirigenti)

Nella grafico n. 10 si rappresenta la sovrapposizione delle previsione di incasso per ogni servizio territoriale, riferito sia ai canoni di locazione che alle attività di alienazione di immobili. Nello specifico Cagliari prevede incassi per canoni pari a 9,12 milioni di euro, Sassari 7,5, Carbonia Iglesias 5,3, Nuoro 4,33 e infine Oristano 2,37. Per quanto concerne le alienazioni di immobili Cagliari prevede di incassare 360.000 euro, Sassari 1,52 milioni di euro, Carboni e Oristano circa 400.000 € e Nuoro 625.000.

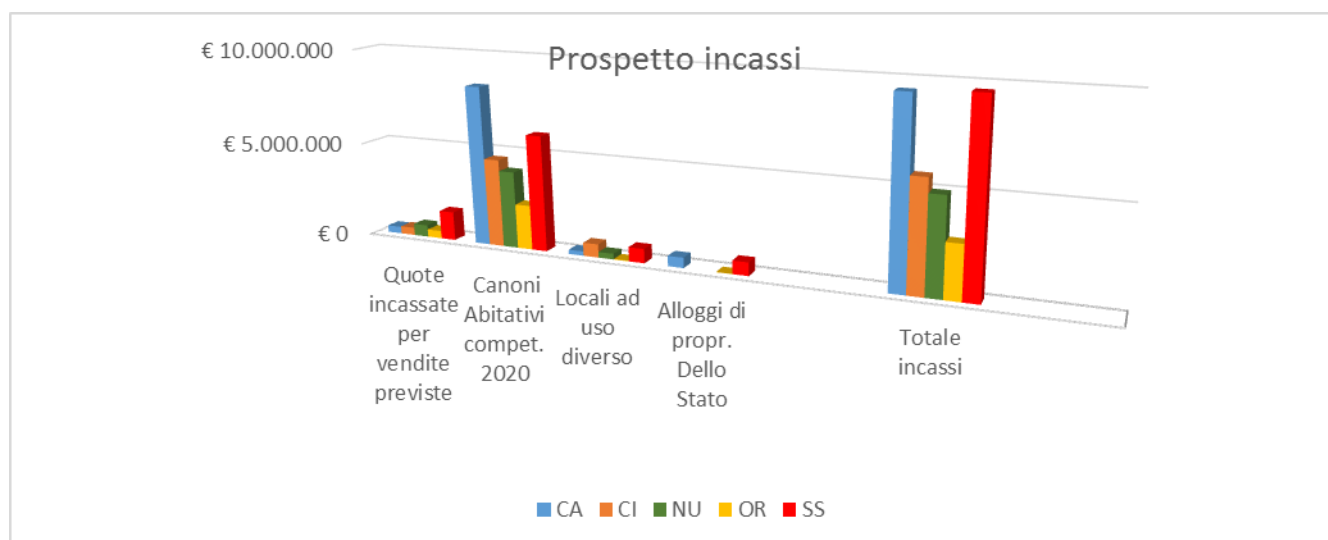


Grafico n.11: Prospetto incassi previsti(Fonte: Serv.Bilancio)

Il valore di cessione per alienazione rispecchia il piano delle vendite previsto per l'anno in corso che nel grafico n.11 è articolato insieme alle altre componenti significative della politica delle entrate dell'Azienda.

2.3.2 Morosità, occupazioni abusive e sfratti

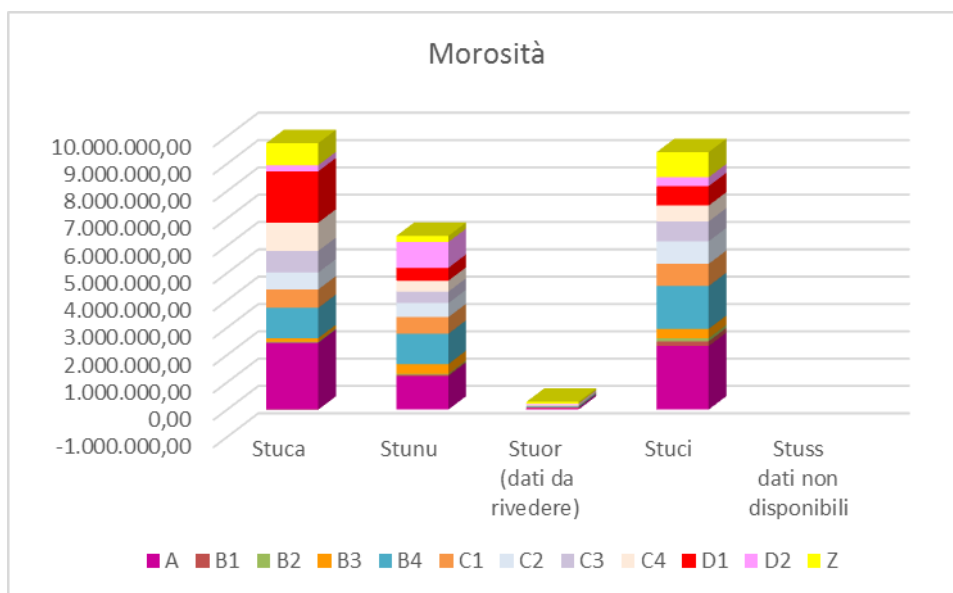


Grafico n. 12: Morosità al 31.12.2018 (Fonte: Relazioni Dirigenti)

Sebbene i Servizi territoriali pongano in essere tutte le procedure e azioni imposte dalla normativa vigente, la morosità rimane piuttosto alta, in tutti i Servizi territoriali. Dal 2015 ad oggi, è stata registrata un aumento della morosità del 40% su Cagliari. Sul totale della morosità il servizio di Cagliari registra una morosità del 70%, Carbonia del 14%, Nuoro del 7%, Oristano dell'1%, mentre Sassari rileva un 8%.

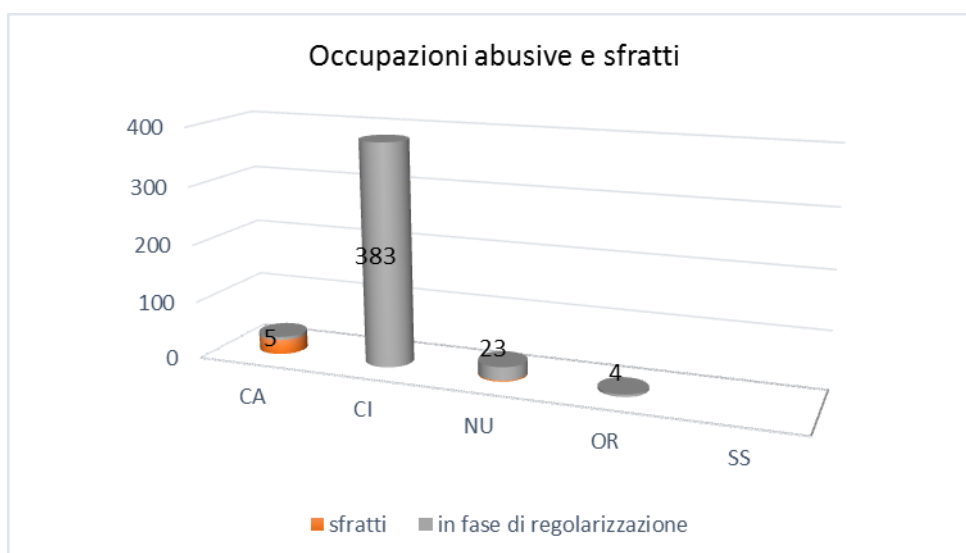


Grafico n. 13: Occupazioni abusive e sfratti al 31.12.2018 (Fonte: Relazioni Dirigenti)

Per quanto riguarda le occupazioni abusive il 55% avvengono nel Servizio territoriale di Cagliari, il 25% a Carbonia, il 15% a Nuoro e il 5% a Oristano. Gli sfratti avvengono per il 93% a Cagliari e per il 7% a Nuoro.

2.3.3 Fondo Sociale

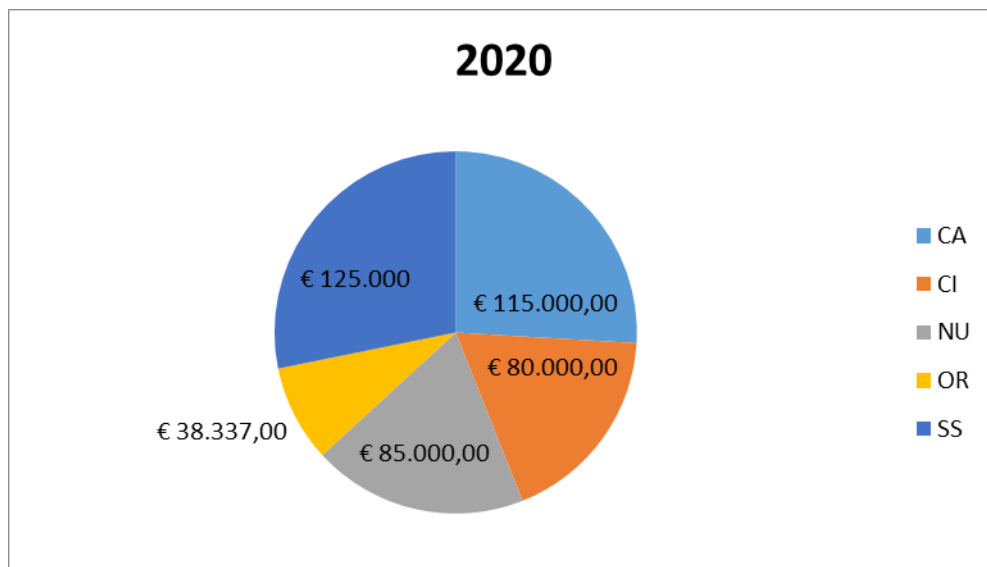


Grafico n. 14: Fondo sociale previsto (Fonte: Relazioni Dirigenti)

Per quanto riguarda l'erogazione del fondo sociale, Cagliari ha stanziato e erogato in media negli ultimi 4 anni il 90% sul totale, seguono lo Carbonia Iglesias che ha erogato il 4% e Oristano e Nuoro hanno erogato mediamente il 3%. La previsione per l'anno in corso di cui al grafico n.14 scontrerà ritardi applicativi a seguito dell'emergenza sanitaria in corso che ne ritarderà l'esecuzione.

2.3.4 Manutenzioni ordinarie e straordinarie

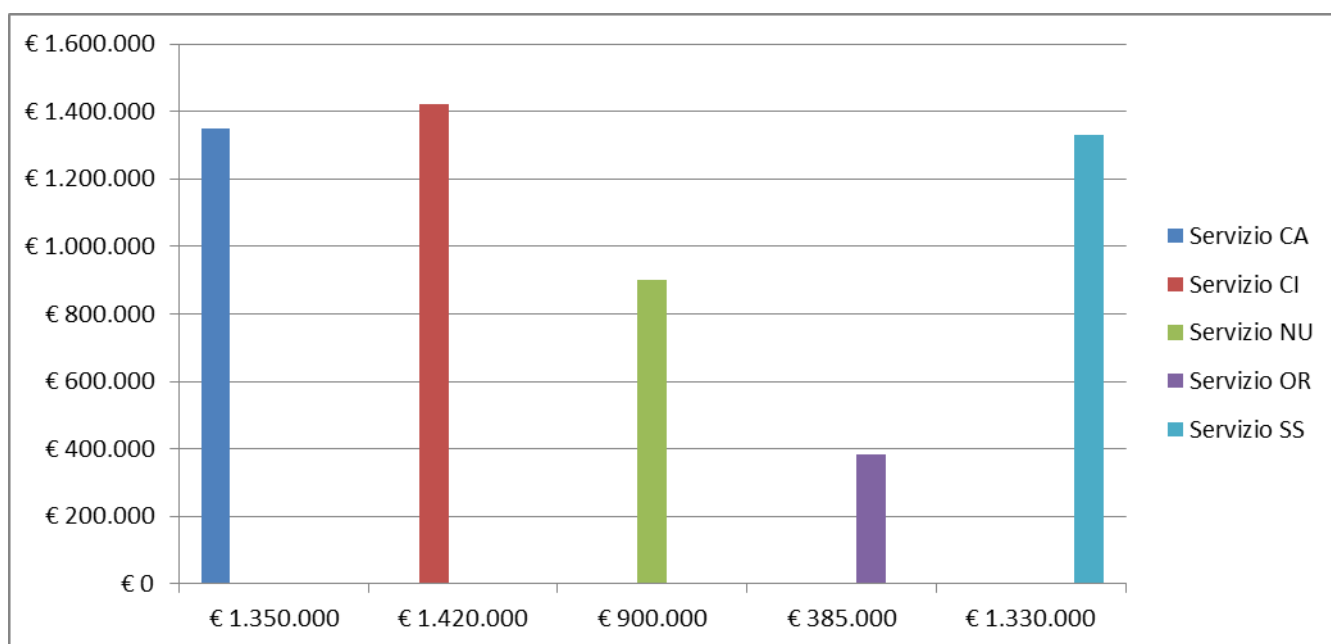


Grafico n. 15: Manutenzioni – stanziamenti 2020 (fonte Bilancio 2020)

I valori del grafico soprastante comprendono tutti i lavori di manutenzione programmati, gli stanziamenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed il rimborso quote condominiali in competenza sul patrimonio dell'Azienda, inquadrati nelle spese in conto capitale, all'interno del macro aggregato n. 2 - Investimenti fissi lordi.

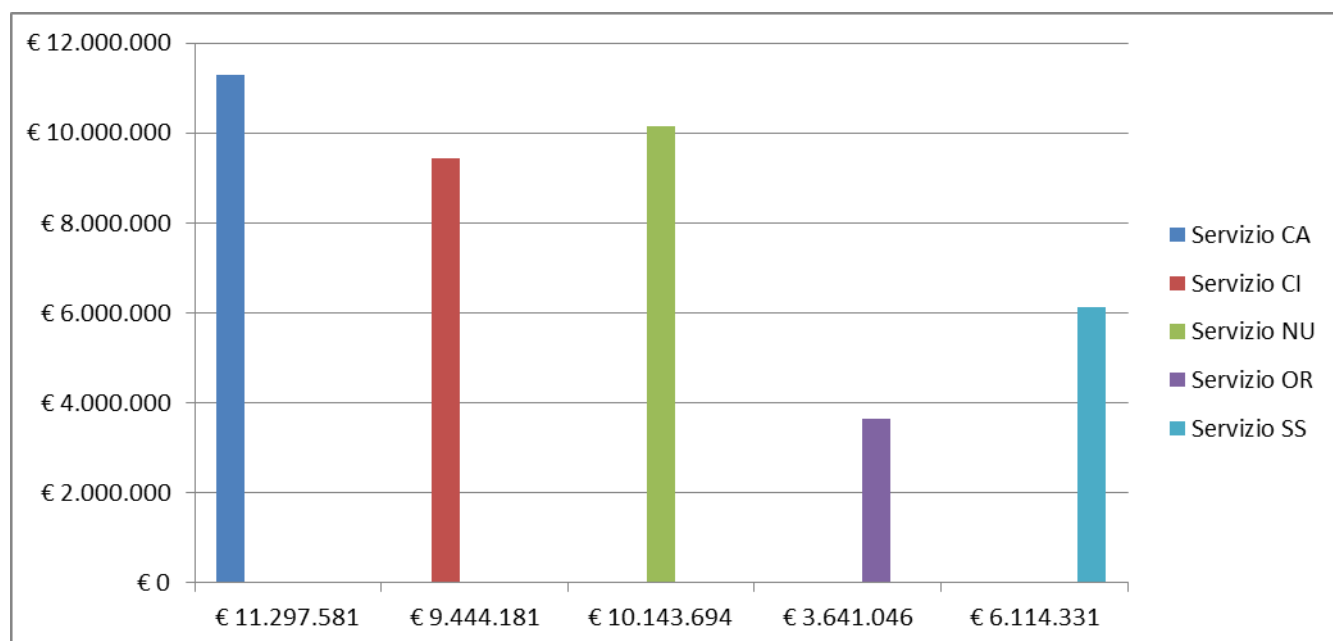


Grafico n. 16: Interventi costruttivi, recupero e ristrutturazione– stanziamenti 2020 (fonte Bilancio 2020)

Il grafico rappresenta su un totale di competenza 2020 di € 40.640.773, la ripartizione degli stanziamenti nei servizi territoriali per far fronte a nuovi interventi costruttivi, manutenzioni straordinarie, recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo.

3. Organi istituzionali e funzioni

3.1 L'Amministratore Unico

L'Amministratore Unico, ai sensi dell'art. 7 dello Statuto di Area, ha la rappresentanza legale di AREA, sovrintende al suo buon funzionamento e ne adotta i provvedimenti, che non siano di competenza del Direttore Generale. In particolare: approva il bilancio pluriennale di previsione, il bilancio annuale previsionale, il consuntivo ed esercita attività di controllo e di verifica dei risultati delle attività svolte; trasmette alla RAS le proposte e osservazioni dell'Azienda relative al Documento di programmazione degli interventi di edilizia sociale (DoPIES) e ai piani annuali e pluriennali di attività predisposte dal CRES; adotta lo statuto ed approva i regolamenti; propone la nomina e la revoca del Direttore Generale; approva la Carta dei servizi; adotta ogni altro atto di amministrazione necessario alla realizzazione degli obiettivi programmati e delibera gli indirizzi generali per l'attività della dirigenza; presiede il CRES.

3.2 Il Collegio dei Sindaci

Il Collegio dei Sindaci, così come sancito dall'art. 8 dello Statuto, è organo di vigilanza sulla regolarità contabile, finanziaria ed economica; vigila sulla osservanza delle leggi, dello statuto e del regolamento di amministrazione e contabilità; verifica la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del rendiconto generale alle risultanze delle scritture contabili; verifica con cadenza trimestrale la situazione di cassa e l'andamento finanziario e patrimoniale; esprime il proprio parere sul bilancio di previsione, sull'assestamento e sulle variazioni allo stesso; redige la relazione sul conto consuntivo; vigila

sulla regolarità dell'attività amministrativa e relaziona a tal fine all'amministratore unico con cadenza semestrale; fornisce ogni informazione richiesta dalla Regione e dà immediata comunicazione alla Giunta regionale delle eventuali irregolarità riscontrate.

3.3 Il Comitato per l'edilizia Sociale

Il Comitato per l'edilizia Sociale (CRES), ai sensi dell'art. 9 dello Statuto di Area, è l'organo competente ad elaborare e predisporre le proposte e le osservazioni dell'Ente, finalizzate alla redazione del DoPIES e dei piani attuativi annuali o pluriennali e di ogni altro strumento operativo di programmazione degli interventi di edilizia sociale di AREA. Svolge inoltre attività di supporto e di consulenza in relazione alle iniziative inerenti la problematica della casa.

Il CRES è nominato con decreto del Presidente della Regione ed è composto:

- a) dall' Amministratore Unico di AREA;
- b) dal presidente del Consiglio delle autonomie locali;
- c) da venti componenti, scelti tra amministratori locali, rappresentanti di organizzazioni sindacali comprese quelle degli inquilini e degli assegnatari e soggetti con comprovata esperienza in materia, eletti dal Consiglio regionale.

4. Analisi del contesto. Lo scenario economico regionale

Il quadro pre-crisi Covid-19

La pandemia di Covid-19, innescatasi nei primi mesi dell'anno in corso, ha colpito l'economia regionale in un contesto di decelerazione: secondo le prime stime disponibili nel 2019 il PIL regionale è aumentato dello 0,2 per cento, con intensità nettamente minore rispetto all'anno precedente, risentendo di un rallentamento dei consumi e degli investimenti nell'industria; anche la domanda estera si è indebolita.

Il valore aggiunto dell'attività industriale è rimasto stabile (dopo la leggera flessione dell'anno precedente); i fatturati sono diminuiti nei comparti della chimica e petrolifero, mentre quello alimentare ha registrato un'espansione del volume d'affari beneficiando di una maggiore domanda estera. Nell'edilizia gli indicatori disponibili hanno delineato un complessivo rafforzamento dell'attività produttiva; nel terziario la fase espansiva del 2018 si è attenuata, soprattutto nel commercio e nel turismo. La redditività e la liquidità si sono mantenute su livelli elevati, contenendo la domanda di credito delle imprese. I prestiti bancari al settore produttivo hanno continuato a diminuire, mentre è proseguita la crescita di quelli alle famiglie; si è continuato a rilevare un miglioramento della qualità del credito. Nel mercato del lavoro l'occupazione è cresciuta più modestamente rispetto al 2018, riflettendosi in una sostanziale stabilità dei redditi e in un aumento contenuto dei consumi delle famiglie.

La diffusione dell'epidemia di Covid-19

Dai primi mesi del 2020 il mondo affronta una delle più gravi epidemie a partire dal dopoguerra. L'Italia è stato il primo paese europeo in cui è stata accertata un'ampia diffusione del virus: dall'epicentro in Lombardia, il contagio si è inizialmente diffuso in alcune province di regioni limitrofe e poi gradualmente a tutti i territori.

In Sardegna, dopo i primi casi accertati all'inizio di marzo nella Città metropolitana di Cagliari, la diffusione del virus ha

colpito con maggiore incidenza le zone settentrionali dell'isola. Il numero delle nuove infezioni ufficialmente registrate ha raggiunto il picco il 28 di marzo ed è diminuito lentamente in seguito. Il 22 maggio risultavano contagiati 1.356 individui con un'incidenza per 1.000 abitanti (0,82) pari a circa un quinto di quella media del Paese. La dinamica della mortalità ha seguito quella delle infezioni con un ritardo di pochi giorni. Nel complesso i decessi ufficiali attribuiti al Covid-19 sono stati pari a 127, con un tasso di letalità rilevata (9,4 per cento) più basso di circa 5 punti percentuali rispetto alla media nazionale (La minore mortalità potrebbe riflettere un'effettiva diversa letalità della malattia dovuta a caratteristiche preesistenti della popolazione, quali la composizione demografica o le condizioni di salute dei residenti). Secondo i dati dell'Inps, tra il 1 marzo e il 30 aprile le province di Sassari e del Sud Sardegna hanno fatto registrare una mortalità in eccesso compresa tra il 10 e il 20 per cento rispetto alla media dello stesso periodo misurata nei 5 anni precedenti.

Come avvenuto nei paesi più colpiti dalla pandemia, il Governo italiano ha adottato stringenti misure di distanziamento fisico e di limitazione della mobilità volte al contenimento del contagio. Tali misure hanno frenato la diffusione dell'infezione e ridotto considerevolmente il numero dei decessi. Gli interventi, che hanno inizialmente riguardato le zone in cui sono emersi i primi focolai, sono stati estesi a livello nazionale con le restrizioni alla mobilità dal 9 marzo e con la chiusura di tutte le attività considerate non essenziali dal 25 (DPCM del 22 marzo 2020); vi è stato poi un graduale allentamento del fermo produttivo dal 4 maggio. Per la Sardegna, inoltre, è stata decretata la chiusura dei porti e degli aeroporti a partire dal 14 marzo, salve esigenze specifiche per lavoratori e residenti espressamente autorizzate dall'Amministrazione regionale.

Il quadro macroeconomico

Per l'anno in corso si prevede un impatto rilevante della crisi pandemica sull'attività economica: vi incidono la chiusura parziale delle attività nei mesi di marzo e di aprile e la caduta della domanda soprattutto per alcuni comparti dei servizi. Stime recenti delle associazioni di categoria e di organismi di analisi regionali indicano che per l'anno in corso il PIL potrebbe diminuire di oltre il 10 per cento, un calo in linea con gli scenari previsivi per il Paese.

Le imprese

Con la sospensione delle attività non essenziali dell'industria e dei servizi le ripercussioni sull'attività economica sono state repentine e consistenti. Nostre stime indicano che il provvedimento avrebbe comportato il fermo temporaneo di attività produttive per quasi due quinti del valore aggiunto nell'industria manifatturiera e oltre il 20 per cento nei servizi; considerando anche gli effetti di filiera e il ricorso alla modalità di lavoro agile il dato si riduce per l'industria, a circa un terzo, e aumenta per i servizi al 22 per cento.

Nell'industria sono state le produzioni del comparto metallifero e quelle della filiera legata all'attività edilizia a registrare i tassi più elevati di sospensione delle attività. Alcune indagini indicano previsioni di una diffusa riduzione del fatturato nel primo semestre dell'anno per imprese del settore; anche per gli investimenti si attende una revisione al ribasso, sulla cui ampiezza incide l'elevata incertezza indotta dalla pandemia. Il fermo produttivo e il calo dei consumi a livello globale si sono riflessi solo parzialmente sulla dinamica delle vendite all'estero, aumentate nel primo trimestre dell'anno in corso grazie alle maggiori quantità esportate di prodotti petroliferi, a fronte di un calo che ha interessato la maggior parte degli altri settori.

Nel terziario, particolarmente colpito dal lato della domanda perché più interessato dalle misure di distanziamento fisico, l'incidenza delle sospensioni ha interessato in misura maggiore i comparti ricettivo, della ristorazione e dell'intrattenimento oltreché le attività del commercio non alimentare. Date le limitazioni alla mobilità e all'aggregazione sociale e le difficoltà logistiche nei trasporti, si prevedono ripercussioni notevoli per la filiera turistica, ormai all'inizio della stagione estiva.

Il sistema produttivo regionale si trova ad affrontare la crisi attuale in condizioni finanziarie migliori rispetto al passato: negli anni della ripresa il graduale ritorno su livelli di redditività soddisfacenti ne ha supportato la ricapitalizzazione. L'indebitamento è calato e vi è stata una ricomposizione delle passività a favore della componente a più lungo termine. I provvedimenti di blocco delle attività e il calo della domanda di questi mesi hanno tuttavia sottoposto le aziende a un elevato stress finanziario, accrescendone il fabbisogno di liquidità. Anche tenendo conto delle misure governative di moratoria e di accesso a nuovi prestiti, soprattutto per le PMI, le imprese sarde a rischio di illiquidità nei settori sottoposti a chiusura sarebbero state quasi un quarto, prevalentemente concentrate nei servizi.

Le costruzioni

Nei primi mesi del 2020 la crisi collegata all'emergenza sanitaria ha determinato una brusca frenata dell'attività del settore delle costruzioni in Sardegna, soprattutto in seguito ai provvedimenti governativi di blocco dei cantieri. Il DPCM del 22 marzo, disponendo la sospensione delle attività produttive non essenziali o strategiche, ha coinvolto fino ai primi di maggio in Sardegna quasi 10.000 unità locali ed oltre 21.000 addetti delle imprese operanti nelle costruzioni, rispettivamente il 73,7 ed il 67,7 per cento del totale del settore, valori superiori al dato nazionale e a quello del Mezzogiorno.

Il mercato del lavoro e le famiglie

Le ripercussioni dell'emergenza sanitaria sul mercato del lavoro sono state significative, dopo il rallentamento delle dinamiche occupazionali già osservato nel 2019. Secondo alcune elaborazioni su dati Istat oltre un quarto degli occupati in regione è stato interessato dal blocco delle attività produttive non essenziali. L'INPS stima in 66.000 i lavoratori dipendenti in regione non coperti dai trattamenti ordinari di integrazione salariale, oggetto quindi di misure di CIG in deroga, e in circa 111.000 i sussidi erogati nei confronti dei lavoratori autonomi mediante il c.d. "bonus 600 euro". Nel primo trimestre del 2020 l'occupazione è diminuita del 2,1 per cento in ragione d'anno. I dati sulle assunzioni evidenziano una significativa riduzione del numero delle posizioni lavorative dipendenti a partire da marzo, particolarmente pronunciata nella filiera turistica, nella quale le attivazioni avvengono in larga parte nei mesi primaverili e dove è più frequente il ricorso ai contratti a termine stagionali. Le condizioni patrimoniali delle famiglie rimangono mediamente solide: la ricchezza netta supera di oltre 8 volte il reddito disponibile, in linea con la media nazionale. Questa si è tuttavia lievemente ridotta dal 2013 per la caduta del valore della ricchezza reale, soprattutto quella abitativa, che non è stata compensata dall'incremento della componente finanziaria. Per quest'ultima vi è stata una ricomposizione del portafoglio a favore delle attività più liquide o più diversificate che attenuerebbe l'impatto negativo della caduta dei corsi azionari e obbligazionari registrata nei mesi recenti. Il credito alle famiglie per mutui abitativi e per il finanziamento dei consumi ha rallentato nel primo trimestre dell'anno in corso, risentendo della modesta dinamica del mercato immobiliare e della minore spesa per beni durevoli. L'esposizione ai rischi finanziari resta contenuta: da un lato le condizioni di accesso al

credito rimangono accomodanti, dall'altro vi è stata una rilevante ricomposizione dell'indebitamento per l'acquisto di abitazioni verso mutui a tasso fisso.

Le prospettive di medio termine

In Sardegna, con una dinamica analoga a quella nazionale, si è registrata dal 2008 una marcata riduzione dell'attività economica per effetto della doppia recessione; dal 2014, nella fase di ripresa, il recupero dei livelli produttivi è stato più lento rispetto al resto del Paese e soprattutto nel confronto con le altre regioni dell'Unione europea: vi incide soprattutto la modesta dinamica della produttività del lavoro (cfr. il paragrafo Crescita e produttività nell'economia della Sardegna in L'economia della Sardegna, Banca d'Italia, Economie Regionali, 20, 2019). Nell'attuale situazione il maggior peso rispetto alla media nazionale delle attività legate alla filiera turistica, che riscontra un più difficile recupero dopo la fase acuta dell'emergenza, non favorisce in regione una rapida ripresa dell'attività all'uscita dalla crisi indotta dall'epidemia di Covid-19. Nel medio termine, il processo di transizione dell'economia verso un minore dipendenza da fonti energetiche non rinnovabili, in particolare il carbone, oltre a concorrere alla necessità di ridurre le emissioni climalteranti della regione, potrebbe potenzialmente fornire un contributo alla produttività dell'economia sarda nel medio termine.

4.1 Analisi del contesto interno. Le linee strategiche

Il compito di AREA è quello di compiere ogni sforzo per risolvere il problema abitativo delle fasce di popolazione più disagiate e bisognose. In quest'ottica, la redazione del piano rappresenta un'importante occasione di valutazione dell'Azienda nella prospettiva del miglioramento continuo, per rispondere in modo sempre più adeguato all'esigenza degli utenti, ai servizi tecnici richiesti e alle nuove competenze che l'Amministrazione regionale intenderà affidare ad AREA.

La definizione degli obiettivi è avvenuta in modo integrato con il processo condiviso di redazione del bilancio di previsione.

Tali obiettivi sono stati definiti tenendo conto degli obiettivi assegnati dal Commissario Straordinario e con il coinvolgimento di tutti i dirigenti. La Giunta Regionale ha avuto modo di segnalare i problemi più rilevanti di AREA, ovvero: la ricerca di efficienza nella gestione contabile e la necessità di avvio di nuovi programmi finanziari; il bisogno di rimotivare il personale, di creare un clima di squadra e di coesione; la necessità di snellire le procedure di affidamento dei servizi e forniture in quanto la gran parte degli appalti e dei lavori è fortemente rallentata dai processi di autorizzazione e dalle procedure d'appalto stesse.

Le linee programmatiche strategiche in cui si sviluppa il documento aziendale di programmazione, approvato con Delibera del Commissario Straordinario n.6 del 31.1.2020 sono le seguenti:

- Viene posta in evidenza, perché possa trovare traduzione coerente negli obiettivi operativi e nelle previsioni contabili, la necessità di dare corso ad una strategia che operi più concretamente sulle politiche delle entrate finanziarie dell'Azienda, al fine di conseguire con maggiore costanza ed efficienza la stabilità degli equilibri di bilancio aziendale e consenta, contemporaneamente, il conseguimento della indispensabile remunerabilità delle attività complessivamente svolte. Per ottenere tale obiettivo appare necessario operare su almeno tre orientamenti concreti:
 - a) perseguire con maggiore efficacia un'azione mirata al recupero dei crediti ed all'eliminazione dei fenomeni di morosità anche mediante ricorso, oltre che all'organizzazione interna, anche al supporto di professionalità esterne in regime di convenzione o incarico, realizzando attraverso attività intensive e contenute nel tempo un rapido rientro

delle condizioni maggiormente critiche che si pongono in evidenza perseguendo l'indiretto risultato di una disincentivazione del fenomeno. Potrà essere altresì sperimentata, con riguardo alle realtà territoriali con minore tasso del fenomeno, la creazione di gruppi di lavoro, opportunamente incentivati, con l'obiettivo di dare supporto e concretezza ai monitoraggi ed alle emersioni del fenomeno presso le realtà territoriali a maggiore incidenza del fenomeno;

b) si rende necessario ed urgente rivisitare, anche con il supporto degli uffici dell'Assessorato Regionale dei LL.PP., la politica dei canoni di locazione legati in gran parte alla valutazione dei costi di produzione ed ancora oggetto di differenti valutazioni applicative. I criteri generali per il calcolo del canone indicati dalla legge 392/1978 (c.d. legge sull'equo canone) negli artt. da 12 a 24, con le variazioni introdotte dalle L.R. 13/89 e L.R. 7/2000 e dalle successive integrazioni e modificazioni delle stesse, mostra una notevole incertezza applicativa e necessita di una rivisitazione in relazione alla capacità degli stessi canoni di affidare all'Azienda una remunerabilità chiara e sufficiente rispetto alla complessità delle azioni tecniche e amministrative che le diverse novelle legislative hanno negli ultimi anni poste a carico degli Enti Gestori di ERP. I dirigenti maggiormente coinvolti nella problematica potranno, a fronte di alcuni indirizzi di base condivisi con la Direzione Generale, costituirsi in gruppo di lavoro per proporre e concertare con l'Assessorato Regionale dei LL.PP. le necessarie modifiche e integrazioni applicative e, se necessario, anche legislative sulla tematica.

c) come terzo pilastro della strategia delle entrate si richiama la necessità di riprendere con decisione la politica dell'alienazione del patrimonio Aziendale con riguardo agli alloggi maggiormente vetusti e richiedenti crescenti e sostanziali interventi manutentivi che incidono nel bilancio aziendale in maniera negativa. L'aggiornamento del patrimonio, che negli ultimi anni in relazione alla crisi economica generale ed a quella più particolare del mercato immobiliare si è fortemente rallentato, costituisce un necessario obiettivo nel quadro di una seppur timida ripresa del mercato immobiliare.

- nel 2020 verrà proseguito il programma straordinario di accordi quadro finalizzati alle attività di manutenzione straordinaria, adeguamento e recupero funzionale del patrimonio di edilizia residenziale denominato "MA.ST.E.R. (Manutenzioni Straordinarie Edilizia Residenziale)" secondo le consistenze che verranno previste nel Bilancio di Previsione e collocate in maniera proporzionale su i diversi territori in rapporto al peso del patrimoni gestito nei diversi ambiti;

- Tutti i programmi saranno realizzati in maniera coordinata fra i diversi servizi territoriali avvalendosi, per quanto possibile, degli Accordi quadro previsti dalla vigente normativa sugli appalti ed applicando correttamente le procedure di imputazione dei costi sostenuti per concorrere alla valorizzazione patrimoniale degli alloggi di proprietà;

- i Servizi Tecnici territoriali dovranno proseguire nella ulteriore ripulitura e nel riordino contabile ed amministrativo dei propri programmi di spesa con riguardo allo stato dei cantieri non conclusi, ovvero non conclusi e non convenzionati ed altre fattispecie specifiche, attraverso un aggiornato stato di fatto, liberando eventuali risorse giacenti infruttuosamente a residuo, recuperando le competenze tecniche non ancora incamerate o rimuovendo condizioni amministrative che incagliano la conclusione definitiva degli interventi;

- Si proseguirà nell'attuazione del programma che prevede azioni di efficientamento energetico nell'edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'AREA, finanziati nell'ambito dell'azione 4.1.1, linea 2, del POR FESR 2014/2020

ed inoltre si provvederà ad intervenire, con azioni di accelerazione, nella realizzazione di interventi che sono riconducibili a programmi di edilizia residenziale o atti di programmazione risalenti, a partire dal 2003, e diretti alla risoluzione del problema abitativo delle fasce sociali più deboli, che mantengono tuttora una forte rilevanza nell'ambito delle politiche di edilizia residenziale pubblica della Regione Sardegna;

- Per quanto riguarda l'area della gestione delle risorse umane si rappresenta indispensabile dare corso all'attuazione di un piano annuale e dettagliato dei nuovi fabbisogni, all'adeguamento delle dotazioni professionali e dei processi di copertura degli squilibri interni in materia di professionalità e competenze. A seguito dell'approvazione da parte della RAS della nuova configurazione organica di Area che ha previsto una dotazione di 216 unità, si registra al momento una forte carenza di personale in quasi tutte le ramificazioni organizzative, dovuta oltre che ad una rilevante attività di intese e comandi che ha privato l'Azienda di quasi una quindicina di unità a favore dell'Amministrazione Regionale, Enti e Consiglio Regionale, anche al blocco del turn over del personale posto in quiescenza e/o in aspettativa. Al fine di dare risposte nei tempi reclamati e, comunque, nelle more dell'avvio della più articolate fasi concorsuali, si potrebbe avviare nell'immediato un percorso di reclutamento di personale a tempo determinato o ad obiettivo, ricorrendo alle agenzie per il lavoro ed ai contratti di somministrazione. Acquisiti i relativi e necessari nulla osta, saranno individuati dalla Direzione Generale le priorità e le emergenze da sottoporre a maggiore attenzione e, conseguentemente, da attuare secondo tale direttiva;
- come negli ultimi anni si porterà avanti con maggiore energia e nuove opportunità, una politica di formazione e di monitoraggio del personale con riguardo al miglioramento delle performance individuali e collettive spingendo verso una formazione professionale caratterizzata da maggiore contenuto di lavoro collettivo e sconfiggendo la propensione all'individualismo e alla carenza di mutualità e circolarità nella condivisione delle attività aziendali e dei diversi processi interni;
- nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento di Organizzazione si perfezionerà l'attività del controllo di gestione in grado di monitorare e aggiornare costantemente lo stato delle attività dell'Azienda, il livello di attuazione dei programmi, individuare i livelli di criticità in atto e configurare agli organi di riferimento gli adeguamenti, le scelte e le decisioni da assumere per il superamento delle criticità oltre a fornire i necessari dati comprovanti il livello di raggiungimento degli obiettivi assegnati;
- verrà perfezionato il lavoro di aggiornamento del Piano per la trasparenza e l'integrità, la messa a regime del sistema di misurazione e valutazione, il pieno rispetto della normativa anticorruzione e relativi adempimenti;
- Il Servizio Programmazione e Bilancio, infine, dovrà provvedere al completamento dell'adeguamento delle procedure connesse con l'adozione del sistema della contabilità armonizzata. Si dovrà dare corso, in collaborazione con i Servizi territoriali gestione alloggi, ad una profonda e continua revisione ed eliminazione dei residui tale da concretare una significativa semplificazione dell'esposizione e, conseguentemente, della gestione del Bilancio annuale e pluriennale;
- si ripropone per il 2020 il tema dell'adeguamento delle infrastrutture strumentali dell'Azienda sia in materia tecnica che in quella amministrativa, raggiungendo livelli ancora più profondi di integrazione delle informazioni, delle gestioni automatizzate e dei percorsi di progettazione preferibilmente sul modello BIM "Building Information Modeling" (Modello di Informazioni di un Edificio), in grado di automatizzare ogni fase di vita dell'edificio dalla

progettazione fino alla sua gestione locativa;

- sarà un obiettivo particolare per l'Azienda nel 2020, attuare un forte e puntuale rilancio dell'immagine aziendale, evidenziando il complesso delle proprie prerogative ed opportunità ed approfondendo l'uso ed il ricorso ad ogni strumento pubblicistico ed informativo in grado di meglio interfacciarsi non solo con l'utenza ed le loro istanze quotidiane, ma anche con la realtà istituzionale con la quale si opera di concerto, ovvero i Comuni e la Regione, tutti complessivamente impegnati nel realizzare una vicinanza operativa dell'Azienda per il soddisfacimento dei bisogni legati al bene casa.

5. I dati economico finanziari più rilevanti per l'esercizio finanziario 2020

- ✓ Totale delle entrate di cui ai primi cinque titoli : € 84.492.044,91
- ✓ Avanzo di amministrazione presunto in utilizzo :€ 3.508.288,26
- ✓ Spese correnti titolo 1 : € 39.921.124,28
- ✓ Totale spese di cui ai primi tre titoli : € 87.965.333,17

6. Declinazione obiettivi per servizio di competenza

Premessa.

Per quanto riguarda la declinazione degli obiettivi operativi da parte dei servizi aziendali rispetto a quelli strategici deliberati dall'Organo politico, corre obbligo di evidenziare come per l'anno in corso, a causa dei ritardi di approvazione del Bilancio 2020 (approvato dal Commissario Straordinario il 27.7.2020 con Delibera n.18 e, reso esecutivo con la Deliberazione della Giunta Regionale n° 53/19 del 28/10/2020), nonché della nomina del nuovo collegio dei Revisori intervenuta solo il 7 settembre 2020 con Decreto del Presidente della regione n.85, unitamente alle gravi problematiche operative derivanti dall'emergenza sanitaria da Covid 19, che hanno complessivamente determinato un forte rallentamento delle attività dell'Azienda fin dal mese di marzo, comporteranno nel loro insieme un forte condizionamento nella possibilità che ciascun Servizio abbia la possibilità di pianificare e organizzare compiutamente gli obiettivi specifici del proprio operare. In tal senso, limitatamente all'anno in corso e al fine di consentire di trarre a conclusione dell'anno un profilo di risultato comunque conseguito, si è inteso articolare in capo a ciascun servizio come obiettivo operativo quanto le linee strategiche individuate in sede di Organo politico hanno voluto prevedere in capo a ciascun centro di responsabilità. Qui di seguito pertanto sono articolate le attività più significative che sono in capo a ciascun servizio aziendale alle quali andranno sommate le attività a carattere ordinario che comunque sono in essere in ogni Servizio.

6.1 Servizio Contabilità, bilancio e risorse umane

Considerati, gli obiettivi strategici definiti dall'organo di indirizzo politico (Delibera del Commissario straordinario n.6 del 31/01/2020), gli adempimenti previsti dalle leggi di settore e le risorse umane assegnate, per l'esercizio 2020 sono attribuiti, anche ai fini della valutazione della performance, i seguenti obiettivi:

Definizione degli spazi assunzionali e piano triennale del fabbisogno del personale 2020-2022 : predisposizione di una bozza del piano; informativa e concertazione sindacale ; adozione e trasmissione all'organo di controllo; approvazione con deliberazione.

Procedura selezione stabilizzazioni (L.R. 37/2016).

Selezione progressioni verticali

Predisposizione bozza bandi di selezione.

Implementazione delle regole dei principi del D.Lgs. n. 118/2011 Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili nella rilevazione degli eventi, fatti o accadimenti aziendali dal punto di vista numerario ed economico e nella stesura dei documenti contabili.

Predisposizione dichiarazioni esenzioni Imu alloggi sociali e trasmissione delle stesse entro la scadenza (previa trasmissione dei dati da parte dei competenti servizi territoriali o sulla base dei dati disponibili anche se non verificati e certificati).

Riaccertamento residui - Coordinamento (Obiettivo in capo a tutti i servizi responsabili di centri di spesa e o di entrata)

6.2 Servizio per l'edilizia regionale, flussi informativi e contrattualistica

Al Servizio sono affidati gli obiettivi 2020 di:

- adeguamento dei processi informativi aziendali con l'obiettivo strategico è la revisione integrale del processo, con verifica della procedura seguita ed accertamento dei risultati ottenuti e di quelli non ancora raggiunti, fornendo ai vertici aziendali un quadro di riferimento per i passi successivi;
- adeguamento straordinario della struttura informatica alle esigenze di lavoro agile (c.d. *smart working*) mediante tre azioni distinte (PLA 1 collegamento di tutti i dipendenti al loro PC aziendale da casa; PLA 2 attrezzatura fisica con DPI e schermi degli uffici e creazione URP nelle sedi di Cagliari e Carbonia; PLA 3 collegamento in modalità di videoconferenza per tutti gli utenti a tutti i dipendenti);
- elaborazione ed approvazione di tutti gli studi finalizzati all'attivazione di una iniziativa di PPP (Partenariato Pubblico Privato, art. 180 del Codice) estesa all'intero patrimonio aziendale e finalizzata alla fruizione dei benefici fiscali previsti dal DL. N.34/2020 (c.d. Superbonus).

6.3 Servizio Affari generali

Il Servizio dovrà curare il monitoraggio dei fascicoli di recupero della morosità inquilinato, attivare le procedure per l'affidamento degli incarichi di recupero della morosità provenienti dai servizi amministrativi territoriali, costituire l'elenco aziendale degli amministratori di condominio previa procedura di manifestazione interesse e dovrà operare sul riordino delle competenze in materia condominiale nei rapporti con gli amministratori di condominio.

Dovrà curare e organizzare la risposta dell'Azienda all'esigenza di una sempre più competitiva ed esaustiva interlocuzione con l'utenza e con il sistema organizzato degli inquilini.

6.4 Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria

Il Servizio ha come obiettivo prioritario il monitoraggio e l'aggiornamento costante dello stato delle attività dell'Azienda, il livello di attuazione dei programmi, individuare le criticità, attuare le scelte e le decisioni da assumere per il superamento di tali criticità, fornire i necessari dati comprovanti il livello di raggiungimento degli obiettivi assegnati.

Il Servizio curerà la definizione della bozza di un documento contenente gli indirizzi applicativi del sistema di misurazione

e valutazione della performance, necessario al fine di unificare e armonizzare meglio le fasi di attuazione del ciclo di controllo e valutazione dei risultati.

Il servizio definirà come ogni anno il Piano per la Prestazione Aziendale per l'anno in corso e provvederà ad ogni adempimento collegato alla sua approvazione.

6.5 Servizi amministrativi territoriali

Gestione finanziaria e amministrativa del Servizio, sottoscrizione di qualsiasi atto a rilevanza esterna (contratti di locazione e vendita, atti di risoluzione contrattuale, determinazioni di impegno e liquidazione nell'ambito dei capitoli di spesa di competenza del Servizio) Gestione e organizzazione delle risorse umane.

Durante il periodo di lockdown al personale che svolge l'attività in modalità Smart Working saranno date disposizioni - in aggiunta all'attività ordinaria - per lo smaltimento di numerose pratiche pregresse, lo smaltimento di pratiche di regolarizzazioni occupanti senza titolo e per la predisposizione dei fascicoli per l'avvio delle azioni legali di recupero crediti e per il recupero delle annualità pregresse del Fondo sociale.

Sarà necessario provvedere ad una ulteriore ripulitura e riordino contabile e amministrativo dei programmi di spesa.

Sarà necessario in generale perseguire con maggiore efficacia un'azione mirata al recupero dei crediti ed all'eliminazione dei fenomeni di morosità anche mediate ricorso, oltre che all'organizzazione interna, anche al supporto di professionalità esterne in regime di convenzione o incarico.

Potranno costituirsi appositi gruppi di lavoro per proporre e concertare con l'Assessorato Regionale dei LL.PP. le necessarie modifiche e integrazioni applicative e, se necessario, anche legislative sulla tematica del calcolo del canone indicati dalla legge 392/1978 (c.d. legge sull'equo canone) negli artt. da 12 a 24, con le variazioni introdotte dalle L.R. 13/89 e L.R. 7/2000.

6.6 Servizi tecnici territoriali

I Servizi tecnici territoriali attueranno l'attuazione dei vari programmi costruttivi e di recupero in corso. Attueranno altresì la prosecuzione del programma straordinario master mediante gli Accordi Quadro già conclusi per interventi manutentivi sul patrimonio aziendale. Si provvederà inoltre alla prosecuzione programma di efficientamento energetico finanziato nell'ambito dell'azione 4.1.1 linea 2 del por festr 2014/2020.

Sarà necessario provvedere ad una ulteriore ripulitura e riordino contabile e amministrativo dei programmi di spesa con riguardo allo stato dei cantieri non conclusi e recupero competenze tecniche. Nello stesso contesto andrà operata una revisione ed eliminazione dei residui di competenza.

Anche in regime di Smart Working si opererà con il proseguo delle verifiche e istruttorie tecniche preliminari alla alienazione del patrimonio immobiliare.

Nel corso dell'anno si conta di dare avvio ai lavori e alle attività di adeguamento delle sedi istituzionali Aziendali alle disposizioni del D.Lgs. 81.

Sarà data attuazione alle misure del piano triennale per la trasparenza e contro la corruzione.

I Servizi Tecnici interessati dovranno dar seguito all'attuazione del programma che prevede azioni di efficientamento

energetico nell'edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'AREA, finanziati nell'ambito dell'azione 4.1.1 , linea 2, del POR FESR 2014/2020.

Sarà posta, inoltre, in capo ai servizi Tecnici, ogni attività, studio ed istruttoria della possibilità di attuare le incentivazioni previste dalle disposizioni Statali in tema di Superbonus su gli immobili di proprietà di Area con riguardo all'efficientamento degli stessi con la realizzazione di cappotti esterni e revisione o sostituzione dei serramenti esterni.

OBIETTIVI OPERATIVI IN MATERIA DI PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA

Ai sensi dell'art. 1, comma 8 della L. 190/2012 gli obiettivi strategici in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza, definiti dall'organo di indirizzo, costituiscono contenuto necessario dei documenti di programmazione strategico-gestionale e del Piano triennale per la prevenzione della corruzione.

Con la Deliberazione n. 2/18 del 16/01/2020 la Giunta regionale ha dettato le linee di indirizzo per l'intero Sistema Regione con riferimento agli obiettivi strategici in materia di prevenzione della corruzione e della trasparenza per il triennio 2020-2022.

Il Commissario straordinario, tenuto conto anche degli obiettivi regionali, con la Delibera n. 4 del 31 gennaio 2020, ha individuato i seguenti obiettivi strategici per il triennio 2020-2022:

- rafforzamento delle azioni di formazione destinate al personale anche attraverso la programmazione mirata alle esigenze in materia di prevenzione della corruzione, di trasparenza e privacy al fine di garantire un coordinamento tra le normative e nelle attività a più alto rischio corruzione, in particolare gli appalti pubblici;
- adeguamento della "Sezione Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale alla delibera ANAC n. 1134/2017 contenente le linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici;
- partecipazione alle iniziative regionali per diffondere la cultura della legalità e adozione di iniziative mirate agli utenti;
- recepimento progressivo ed adeguamento delle misure di prevenzione della corruzione, conformemente a quanto previsto negli aggiornamenti al Piano Nazionale Anticorruzione (PNA) e nelle linee di indirizzo dettate dall'ANAC;
- integrazione tra il Piano della prestazione aziendale e il Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza attraverso la declinazione delle misure di prevenzione della corruzione in obiettivi operativi.

Nel Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2020-2022 dell'Azienda, approvato con la Delibera del Commissario Straordinario n. 5 del 31 gennaio 2020, sono declinati gli obiettivi operativi specifici per ciascun Servizio e che formeranno oggetto di valutazione della performance.

7. Albero delle performance

L'albero della performance fornisce una rappresentazione logico-grafica dei collegamenti tra strategie e obiettivi. Esso fornisce, rappresentandoli a cascata, i legami tra i vari piani della programmazione: la pianificazione di medio periodo, e la programmazione di breve periodo di durata annuale. Lo spostamento progressivo dall'ottica triennale a quella annuale

consente di distinguere all'interno di quest'ultima tra obiettivi a valenza strategica e obiettivi di carattere operativo.

Obiettivi trasversali

All'interno degli obiettivi strategici alcuni assumono carattere intersettoriale che comportano un elevato grado di complessità e coinvolgono per la loro realizzazione una pluralità di strutture organizzative e che vengono definiti appunto Trasversali. La realizzazione dell'obiettivo trasversale prevede il raggiungimento di più obiettivi di carattere operativo che possono essere assegnati a diversi Servizi che concorrono nella realizzazione dell'obiettivo finale.

Qui di seguito gli obiettivi trasversali ritenuti opportuni per l'attuazione delle tematiche contenute negli indirizzi strategici dell'Azienda.



Fig. n. 1: Obiettivo trasversale n.1

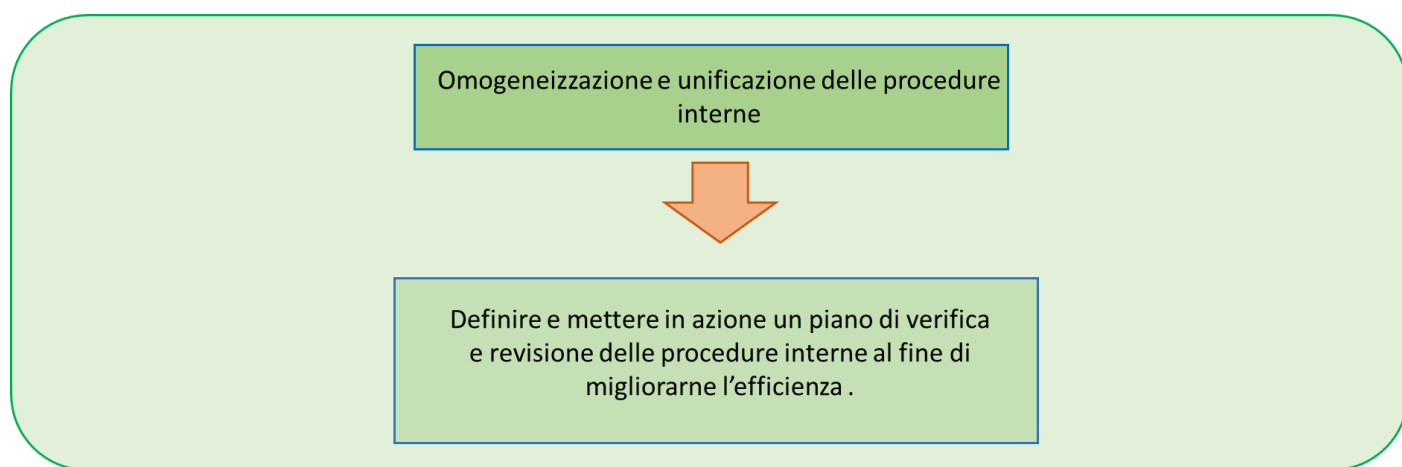


Fig. n. 2: Obiettivo trasversale n.2

Conclusioni

Gli obiettivi operativi giungono a costituire parte sostanziale del Piano della Performance 2020, a anno inoltrato a causa del prolungarsi dei tempi necessari alla approvazione del Bilancio di previsione aziendale per l'anno in corso. Tale circostanza è stata determinata dalla ritardata nomina del Collegio dei revisori a seguito della scadenza del precedente collegio. In conseguenza di questi eventi si sono appalesati inoltre, notevoli ritardi nell'approvazione dei Consuntivi del 2018 e del 2019 con evidenti ricadute sulle condizioni di operatività dell'Azienda.

Questa circostanza di natura tecnico amministrativa si somma alla più generale condizione generata dall'emergenza sanitaria da Covid 19 che a partire dai primi di marzo ha di fatto interrotto le attività di Area disponendo con progressivi provvedimenti la collocazione di pressoché tutto il personale in condizioni di lavoro agile a distanza.

Il controllo di gestione interno anche per quest'anno, considerato il ritardo dell'approvazione del Bilancio, implementerà delle attività volte alla collaborazione positiva alla realizzazione degli obiettivi attraverso un sistema di audit periodici in attesa e nelle more della più generale riorganizzazione dei sistemi gestionali dell'Azienda e fino alla piena operatività degli stessi con riguardo alla loro idoneità al monitoraggio periodico ed automatizzato dei piani attuativi dei diversi servizi. Inoltre, si affiderà, per l'anno in corso, anche e prevalentemente a misurazioni ed accertamenti della spesa programmata, della assenza o presenza di cause ostative alla attuazione degli obiettivi proposti, di carenze normative in grado di aggiornare e perciò di esaltare l'attività aziendale ai fini del conseguimento degli obiettivi individuati.

Il Direttore del Servizio

Dr.ssa Giuseppina Littera

Resp. Sett./G.S

Funzionario P.M.

Cagliari 23/12/2020