



azienda regionale per l'edilizia abitativa
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
N.12 DEL 08.05.2023

OGGETTO: OBIETTIVI STRATEGICI AZIENDALI PER IL TRIENNIO 2023/2025

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la L.R. 8 agosto 2006 n. 12, recante "Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) in Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)";

VISTA la L.R. 23 settembre 2016 n. 22, recante "Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'Edilizia Abitativa";

VISTO lo Statuto dell'Azienda, approvato con Decreto del Presidente della Regione n.30 del 5 marzo 2007, modificato con Decreto del Presidente della Regione n.46 del 14 aprile 2007, ai sensi della Legge Regionale 23 settembre 2016 n. 22, articolo 7 comma 2;

VISTO il regolamento di Organizzazione dell'Azienda, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n.132/4 del 19 aprile 2007 modificato con Delibera dell'Amministratore Unico n. 51 del 08.06.2017;

VISTO il decreto del Presidente della Regione n. 9 del 1 febbraio 2023, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 3/54 del 27 gennaio 2023, è stata disposta la proroga, senza soluzione di continuità, del "[...] commissariamento dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA) ed è stata confermata la nomina del dott. Antonello Melis, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. s), della legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1, Commissario Straordinario dell'Azienda Regionale per l'edilizia abitativa (AREA) per la durata di sei mesi;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione n. 89 del 16.12.2022 con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 46/80 del 25.11.2021, sono conferite le funzioni di Direttore Generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa all'ing. Cristian Filippo Riu, con decorrenza dal 01.01.2022 e per la durata dell'attuale legislatura regionale;

VISTO l'articolo 9 comma 1 lettera g) della Legge Regionale n.22 del 2016 che prevede che l'Amministratore Unico deliberi gli obiettivi programmati e gli indirizzi generali per l'attività dei Dirigenti in capo al Direttore generale e ne verifica l'attuazione;

VISTO l'articolo 13 del vigente regolamento di Organizzazione dell'azienda che prevede che il Direttore Generale con apposito provvedimento assegna ai dirigenti gli obiettivi e i progetti da realizzare sulla base degli indirizzi e delle direttive strategiche impartite;

VISTA la propria Delibera n. 5 del 31.03.2023 di approvazione degli Obiettivi Strategici in materia di prevenzione della corruzione e della trasparenza;

PREMESSO che l'Azienda configura i propri obiettivi strategici per il triennio 2023/2025 in una condizione di evidente e preoccupante criticità organizzativa relativamente alla situazione del personale venutasi a creare

negli ultimi anni con un crescendo tale da porre oramai a serio rischio l'esecuzione ordinaria delle funzioni di istituto con riguardo alle dotazioni di personale ma anche di dirigenti. A causa del concomitante fenomeno della cessione di personale interno, in regime di assegnazione temporanea, cessione di contratto, comando o altra forma di trasferimento, insieme alla fisiologica diminuzione del personale per l'intervento dei raggiunti limiti di pensionamento, Area, che avrebbe dovuto riorganizzare la propria struttura sulla scorta dei numeri scaturiti dall'ultimo processo riorganizzativo (n.239 unità), si trova ad oggi con un contingente di circa 138 unità organiche e circa il 50 per cento delle figure Dirigenziali in servizio. La individuazione, la previsione e il raggiungimento di obiettivi aziendali, su scala triennale è dunque subordinato, se non esclusivamente condizionato, da una seria e rapida soluzione della condizione di limitata operatività sopra descritta;

CONSIDERATO che al fine di rilanciare l'attività dell'Azienda Regionale è necessario dotarsi di strumenti di modernizzazione delle performance aziendali che prevedano a sistema, la stretta correlazione tra programmazione - attuazione - monitoraggio e valutazione del ciclo delle prestazioni aziendali;

RITENUTO necessario, definire gli obiettivi strategici aziendali come di seguito declinati:

1. Rafforzamento e potenziamento dei processi di pianificazione, programmazione e controllo alla luce della nuova programmazione pluriennale delle attività dell'ente attraverso:

a) la rivisitazione del sistema organizzativo dell'ente in coerenza con la nuova programmazione;

b) l'adozione del modello organizzativo ex D. Lgs 231/2001;

c) lo sviluppo e la predisposizione delle seguenti tematiche/documenti, ritenuti di stretto interesse dell'ente, al fine della definizione e conseguente adozione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione ex art. 6 DL 80/2021 così come definito dal D.M. 24/06/2022:

- Descrizione dell'azienda e SWOT analisi;
- Valore Pubblico: definizione delle aree di benessere e relativi indicatori di impatto;
- Piano della Performance: declinazione degli obiettivi tesi alla realizzazione del valore pubblico e definizione di indicatori e target;
- Piano della Prevenzione, Corruzione e Trasparenza;
- Modello organizzativo e azioni di intervento;
- Piano triennale dei fabbisogni di Personale;
- Piano Organizzativo del Lavoro Agile;
- Piano della formazione;
- Piano delle azioni concrete;
- Piano per razionalizzare l'utilizzo delle Dotazioni Strumentali;
- Piano delle Azioni Positive;
- Monitoraggio: definizione dei cronoprogrammi e relativi referenti, definizione dei report periodici di rendicontazione, analisi degli scostamenti e rendicontazione finale.

d) la predisposizione degli adempimenti di programmazione di cui al D.Lgs n. 36/2023, quale

- Piano Triennale dei lavori pubblici e degli acquisiti di beni e servizi.

2. Valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso:

a) miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici anche attraverso l'utilizzo degli strumenti di incentivazione in atto;

b) progettazione e programmazione su base pluriennale degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio gestito;

c) efficientamento della risposta aziendale alle richieste di interventi manutentivi urgenti;

- d) monitoraggio delle aree inutilizzate, al fine di una loro specifica valorizzazione o eventuale cessione;
- e) attuazione del piano vendite del patrimonio abitativo e dei locali commerciali.

3. Reingegnerizzazione e informatizzazione dei processi aziendali al fine di migliorare l'efficienza aziendale e la risposta all'utenza, agli enti locali e alla Regione, attraverso:

- a) l'individuazione e l'avvio dei processi da reingegnerizzare e informatizzare;
- b) l'implementazione dei sistemi informatici di gestione dell'utenza e del patrimonio;
- c) l'integrazione dei sistemi di gestione e controllo economico patrimoniale e finanziario;
- d) l'attuazione delle Linee Guida Agid per la gestione documentale;
- e) l'attuazione del Progetto Archivi di Cagliari.

4. Riduzione della morosità e incremento delle entrate attraverso:

- a) l'incremento dei piani di rateizzazione;
- b) l'incremento delle regolarizzazioni degli occupanti abusivi;
- c) l'avvio delle pratiche per il recupero degli alloggi per occupanti non regolarizzabili e per assegnatari morosi;
- d) il recupero e messa a disposizione per la locazione degli alloggi di risulta, dei locali commerciali e dei terreni sfitti prevedendo anche azioni di protezione degli alloggi al fine di evitare l'occupazione abusiva.

CONSIDERATO CHE è necessario operare una periodica verifica del raggiungimento degli obiettivi sia intermedi sia finali, allo scopo di poter operare un tempestivo intervento correttivo della programmazione laddove si rilevassero criticità operative, ovvero necessità di integrazioni alle azioni programmate;

ACQUISITO il parere di legittimità sull'atto ai sensi dell'articolo 5 della L.R. n.14/1995 da parte del Direttore Generale;

D E L I B E R A

- di approvare i seguenti obiettivi strategici Aziendali per il triennio 2023/2025:

1. Rafforzamento e potenziamento dei processi di pianificazione, programmazione e controllo alla luce della nuova programmazione pluriennale delle attività dell'ente attraverso:

- a) la rivisitazione del sistema organizzativo dell'ente in coerenza con la nuova programmazione;
- b) l'adozione del modello organizzativo ex D. Lgs 231/2001;
- c) lo sviluppo e la predisposizione delle seguenti tematiche/documenti, ritenuti di stretto interesse dell'ente, al fine della definizione e conseguente adozione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione ex art. 6 DL 80/2021 così come definito dal D.M. 24/06/2022:
 - Descrizione dell'azienda e SWOT analisi;
 - Valore Pubblico: definizione delle aree di benessere e relativi indicatori di impatto;
 - Piano della Performance: declinazione degli obiettivi tesi alla realizzazione del valore pubblico e definizione di indicatori e target;
 - Piano della Prevenzione, Corruzione e Trasparenza;
 - Modello organizzativo e azioni di intervento;
 - Piano triennale dei fabbisogni di Personale;
 - Piano Organizzativo del Lavoro Agile;

- Piano della formazione;
- Piano delle azioni concrete;
- Piano per razionalizzare l'utilizzo delle Dotazioni Strumentali;
- Piano delle Azioni Positive;
- Monitoraggio: definizione dei cronoprogrammi e relativi referenti, definizione dei report periodici di rendicontazione, analisi degli scostamenti e rendicontazione finale.

d) la predisposizione degli adempimenti di programmazione di cui al D.Lgs n. 36/2023, quale

- Piano Triennale dei lavori pubblici e degli acquisiti di beni e servizi.

2. Valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso:

- a) miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici anche attraverso l'utilizzo degli strumenti di incentivazione in atto;
- b) progettazione e programmazione su base pluriennale degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio gestito;
- c) efficientamento della risposta aziendale alle richieste di interventi manutentivi urgenti;
- d) monitoraggio delle aree inutilizzate, al fine di una loro specifica valorizzazione o eventuale cessione;
- e) attuazione del piano vendite del patrimonio abitativo e dei locali commerciali.

3. Reingegnerizzazione e informatizzazione dei processi aziendali al fine di migliorare l'efficienza aziendale e la risposta all'utenza, agli enti locali e alla Regione, attraverso:

- a) l'individuazione e l'avvio dei processi da reingegnerizzare e informatizzare;
- b) l'implementazione dei sistemi informatici di gestione dell'utenza e del patrimonio;
- c) l'integrazione dei sistemi di gestione e controllo economico patrimoniale e finanziario;
- d) l'attuazione delle Linee Guida Agid per la gestione documentale;
- e) l'attuazione del Progetto Archivi di Cagliari.

4. Riduzione della morosità e incremento delle entrate attraverso:

- a) l'incremento dei piani di rateizzazione;
- b) l'incremento delle regolarizzazioni degli occupanti abusivi;
- c) l'avvio delle pratiche per il recupero degli alloggi per occupanti non regolarizzabili e per assegnatari morosi;
- d) il recupero e messa a disposizione per la locazione degli alloggi di risulta, dei locali commerciali e dei terreni sfitti prevedendo anche azioni di protezione degli alloggi al fine di evitare l'occupazione abusiva.

- di dare atto che i suddetti obiettivi aziendali sono da integrarsi sia con gli obiettivi strategici in materia di prevenzione della corruzione e della trasparenza, di cui alla propria Delibera n. 5/2023, sia con quelli che dovesse eventualmente impartire la Giunta regionale e per i quali, di conseguenza, si provvederà ad aggiornare la presente delibera;

- di rimettere al Direttore Generale la definizione degli obiettivi operativi conseguenti in armonia con il Bilancio di Previsione 2023/2025 e in previsione della definizione del PIAO Aziendale per il 2023 così da operare una periodica verifica del raggiungimento degli obiettivi sia intermedi che finali, allo scopo di poter operare un tempestivo intervento correttivo della programmazione laddove si rilevassero criticità operative, ovvero necessità di integrazioni alle azioni programmate

azienda regionale per l'edilizia abitativa
delibera del Commissario Straordinario n. 12 del 08.05.2023 pag. 5

- di inviare all'Assessorato Regionale dei LL.PP., all'Assessorato Regionale degli Affari Generali, Personale e riforme, all'Assessorato Regionale alla Programmazione e Bilancio e al Consiglio Regionale.

Cagliari, 08.05.2023

Il Commissario Straordinario

Dott. Antonello Melis

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della L.R. 14/95 si attesta la legittimità dell'atto.

Il Direttore Generale

Ing. Cristian Filippo Riu