



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DELIBERA DELL'AMMINISTRATORE UNICO

N. 38 DEL 21/3/2017

Oggetto: **OBIETTIVI STRATEGICI AZIENDALI 2017**

L'Amministratore Unico,

VISTA la L.R. 8 agosto 2006 n. 12, istitutiva di 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 vigente dell'Azienda approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 30 del 5 marzo 2007, modificato con Decreto del Presidente della Regione n. 88 del 4 agosto 2015;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 1 del 09/01/2017, con il quale, su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 70/35 del 29/12/2016, è stata nominata Amministratore Unico dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA) la Dott.ssa Maria Giovanna Porcu, ai sensi dell'art. 9, comma II, della legge regionale 23 settembre 2016, n. 22, per un periodo di tre anni e comunque al massimo sino al centottantesimo giorno dall'insediamento del Consiglio regionale;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. 11/21 del 28 febbraio 2017, con la quale, vista la motivata proposta dell'amministratore unico dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa, è stato disposto il conferimento delle funzioni di direttore generale della suddetta Azienda (AREA) all'ing. Marco Crucitti, nato a Cagliari il 24 dicembre 1951;

PRESO ATTO che con Decreto del Presidente della Regione n. 24 del 3 marzo 2017 tale conferimento di funzione di Direttore Generale è stato formalmente reso esecutivo;

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 il 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;

CONSIDERATO che l'Azienda è impegnata in un processo di adeguamento dell'assetto organizzativo interno al dettato normativo di riforma e dunque di riqualificazione delle attività in termini di efficienza, efficacia e qualità dell'azione svolta;

PRESO ATTO che assume rilevanza strategica operare una attenta programmazione delle attività da realizzarsi nel corso dell'anno corredate alla pianificazione delle risorse finanziarie e umane necessarie, all'ottimizzazione dell'azione amministrativa e alla coerenza con i piani e programmi strategici approvati dalla Giunta regionale;

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 per le finalità sopra indicate operare una costante 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;

CONSIDERATO inoltre che si manifesta ineludibile attivare in Area il controllo interno di gestione al fine di consentire la verifica dell'efficacia, dell'efficienza e dell'economicità dell'azione amministrativa, ed ottimizzare, anche attraverso l'adozione di tempestivi interventi correttivi, il rapporto tra risultati e obiettivi, connessi alle risorse assegnate e ai risultati conseguiti, consentendo di orientare la macchina amministrativa, misurare e superare gli aspetti critici che possono influire sull'ottenimento dei risultati;

RITENUTO opportuno uniformare la esposizione degli obiettivi aziendali attraverso una scheda tipo, che si allega alla presente, contenente tutti gli indicatori necessari a tenere unito il ciclo della prestazione aziendale in un definito quadro espositivo;

UDITO il Direttore Generale che esprime il parere di legittimità sull'atto;

D E L I B E R A

1) di approvare i seguenti obiettivi strategici di Area per il 2017:

- Ai servizi territoriali gestione alloggi è affidato, nel corso dell'anno, l'attuazione di un programma straordinario di manutenzione degli immobili in gestione la cui consistenza è stimata in circa 12 milioni di euro, finanziati per interventi di manutenzione straordinaria e

distinti dalle risorse che afferiscono invece alla manutenzione ordinaria che sommano a circa 6 milioni di euro;

- Tale programma andrà realizzato 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 la valorizzazione patrimoniale degli alloggi di proprietà;
- Sempre a carico dei servizi territoriali gestione alloggi, si intende attuare una ripulitura contabile ed amministrativa dello stato dei cantieri non conclusi, non conclusi e non convenzionati ed altre fattispecie specifiche, attraverso una scheda monografica riepilogativa della storia costruttiva dell'intervento in grado di fare il punto sullo stato di fatto, liberare eventuali risorse giacenti infruttuosamente a residuo, recuperare le competenze tecniche non ancora incamerate o rimuovere condizioni amministrative che incagliano la conclusione definitiva degli interventi;
- Si dovranno implementare tutte le azioni necessarie per la ripresa e l'attuazione dell'Accordo di Programma per il risanamento e la riqualificazione sociale del quartiere di S.Elia con il reperimento degli stock abitativi necessari agli eventuali interventi volti alla demolizione controllata e al recupero degli immobili, con la rivisitazione dei servizi e sottoservizi di zona, le sistemazioni esterne e le nuove viabilità necessarie e con ogni altro intervento volto al miglioramento delle condizioni di vivibilità e di benessere degli insediati;
- Nelle aree di attività amministrativa di Area si intende attuare una complessiva verifica sullo stato di attuazione dell'omogeneizzazione ed unificazione delle procedure interne anche avvalendosi eventualmente di audit specifici;
- Nella gestione delle utenze si dovranno predisporre separati schemi di occupazione degli immobili distinguendo i fabbricati sede di condomini misti da quelli dove insiste una presenza totalitaria di utenti Area. Tale distinzione renderà più agevole predisporre un piano delle vendite che dovrà interessare, per l'anno in corso, esclusivamente immobili insistenti in condomini misti al fine di ottimizzare i processi di manutenzione programmata spesso difficoltosi in presenza di proprietà private;
- L'eliminazione o comunque la diminuzione dei condomini misti è assunto come obiettivo prioritario da attuarsi anche attraverso processi di mobilità che rendano più agevole la dismissione degli alloggi in condizioni di gestione condominiale mista;

- Si indica, nel quadro di tale attività, l'ulteriore obiettivo di incentivare il regime delle vendite di alloggi per ogni servizio territoriale, in misura non inferiore al 20 per cento rispetto alla media dei tre ultimi esercizi;
- Anche in tema di recupero dei crediti e contenimento dei fenomeni di morosità si propone l'obiettivo di incrementare i recuperi di un valore non inferiore al 20 per cento sulla media dei dati accertati nell'ultimo triennio;
- Gli uffici che si interessano delle pratiche del contenzioso e delle attività legali dovranno attuare una più concreta azione di contenimento del ricorso agli affidamenti esterni, enormemente alti e, nelle more di una ridefinizione degli organici necessari ad una più compiuta autosufficienza aziendale, diminuire il ricorso ai professionisti esterni di almeno il 20 per cento rispetto al dato medio degli ultimi tre anni;
- Per quanto riguarda l'area della gestione delle risorse si rappresenta urgente ed indifferibile, il completamento della copertura dei posti vacanti della vigente dotazione organica, sia attraverso le procedure di mobilità già avviate, il ricorso allo scorrimento delle graduatorie ancora in vigore e attraverso il reclutamento in materia di assunzione dei contingenti spettanti alle categorie protette;
- Tale procedura rappresenta attività propedeutica alla valutazione e riprogrammazione della dotazione organica dell'Azienda, fortemente insufficiente rispetto alle ultime competenze introdotte dalle recenti leggi regionali e drasticamente sbilanciata rispetto alla preponderanza di figure amministrative rispetto a quelle tecniche, a dispetto della stessa natura tecnica dell'Azienda e delle sue principali attività. Sarà necessario pertanto prevedere una riorganizzazione che rivisiti complessivamente il sistema organizzativo, lo adegui numericamente con ulteriori figure professionali anche di tipo specialistico, attualmente totalmente mancanti, e proceda all'indizione dei concorsi pubblici necessari a dare una più consona configurazione dell'organizzazione aziendale rispetto all'ambizione operativa e funzionale di Area;
- E' necessario, inoltre attivare da subito e strutturare all'interno dell'Azienda, il 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 di tali criticità oltre a fornire i necessari dati comprovanti il livello di raggiungimento degli obiettivi assegnati;
- Sarà importante che il lavoro di strutturazione del Controllo di Gestione dentro l'Azienda Regionale, la rendicontazione dei risultati, l'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, siano affrontati dal Servizio Gestione Risorse in sintonia con l'Ufficio di supporto dell'Organo politico e della Direzione Generale al fine di valorizzarne le relative funzioni e ottimizzarne le finalità a beneficio dei decisori finali;

- In questo quadro si prevede anche una incentivazione dei lavori di completamento dell'Archivio documentale e la attuazione di un programma di formazione professionale mirata del personale aziendale in grado di saldare, per quanto possibile, la fase lavorativa ed operativa con quella formativa ed evitare inutili dispersioni di energie da parte del personale impiegato e comunque tale da prevedere sistematicamente, ad ogni implementazione formativa, la corrispondente fase restitutiva e di verifica, da attuare attraverso l'ufficio del Controllo di gestione;
- Il Servizio Centrale della Committenza, si avvarrà al suo interno della costituzione di un ufficio preposto alla gestione degli interventi demandati dalla RAS ad Area e coordinerà tutte le fasi di progettazione, appalto lavori, realizzazione e collaudo delle relative opere. Le attività di cui sopra saranno rendicontate bimestralmente alla Direzione Generale per esigenze di monitoraggio regionale;
- Sarà necessario inoltre migliorare le metodiche in uso e l'adeguamento al dettato normativo delle procedure di appalto, superando le incertezze applicative che spesso tendono a prendere in considerazione i procedimenti più lunghi ed onerosi piuttosto che itinerari semplificati e di minor carico procedimentale. Tali attività dovranno essere svolte dalla Centrale di Committenza non sempre in termini propri, ma anche attraverso interventi di coordinamento delle attività da svolgersi presso i rispettivi servizi territoriali;
- Il Servizio Programmazione e Bilancio, infine, dovrà provvedere entro l'anno 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 straordinaria revisione ed eliminazione dei residui tale da concretare una significativa semplificazione dell'esposizione e, conseguentemente, della gestione del Bilancio annuale e pluriennale.;
- L'adeguamento dei software applicativi alle esigenze aziendali rappresenta un punto irrinunciabile per ottenere efficienza e trasparenza nella gestione contabile di Area. Si dovrà inoltre, predisporre ed approvare il nuovo Regolamento di Contabilità, il Bilancio consuntivo entro i termini di legge e la bozza di Bilancio preventivo dovrà essere predisposto almeno entro il 30.11.2017;

- Sarà oltremodo necessario affrontare nel corso dell'anno, l'attuazione di processi di forte patrimonializzazione del patrimonio gestito, integrando sistematicamente il relativo valore con tutte le migliorie e le integrazioni che sono state e verranno realizzate.
- 2) di approvare l'allegata scheda tipo, di cui in premessa;
- 3) di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'art. 3 della L.R. n.14/95;

Cagliari 21/3/2017

L'AMMINISTRATORE UNICO
F.to (Dott.ssa Maria Giovanna Porcu)

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
F.to (Ing. Marco Crucitti)

