



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

**DELIBERA DELL' AMMINISTRATORE UNICO**

**N.111 DEL 17/01/2019**

Oggetto: **OBIETTIVI STRATEGICI AZIENDALI 2019**

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 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;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 98 del 8/11/2018 con il quale su conforme deliberazione della Giunta regionale n. 54/24 del 6 novembre 2018, sono state conferite con effetto immediato alla Dr.ssa Flavia Adelia Murru le funzioni di direzione generale dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa il cui incarico si conclude al termine dei novanta giorni successivi alla scadenza dell'Amministratore Unico di AREA attualmente in carica;

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;

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 proprie 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;

DATO ATTO che con Delibera dell'Amministratore Unico del 05/06/2018 n.87 si è preso atto della approvazione da parte del Direttore Generale del Piano della prestazione aziendale 2018/2020 che necessiterà di ulteriori aggiornamenti ed integrazioni in relazione alle attività ed agli indirizzi che si valuterà di percorrere nel corso del 2019;

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;

RICHIAMATA in questa sede la Delibera dell'Amministratore Unico n. 63 del 20.12.2017 recante "*Atto di indirizzo dell'Organo di Direzione Politica in materia di riorganizzazione straordinaria dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA) a seguito della legge regionale di Riforma n.22/2016*" approvata con Nulla Osta dell'Assessorato degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione Sardegna prot. 2883 del 29/01/2018 acquisita al protocollo AREA n. 3402 del 29/01/2018 contenente un'ampia e dettagliata delimitazione dei campi di intervento riorganizzativo dell'Azienda e gli input necessari per un processo di revisione della dotazione organica improntata a garantire proporzionalità, adeguatezza e competenza nelle attività di istituto ed in quelle che si vengono a sommare

per effetto della delega regionale all'esecuzione di interventi di edilizia regionale stabilita dalla Legge finanziaria del 2015 e ribadita dalla Legge Regionale di riforma n.22/2016;

CONSIDERATO inoltre che in Area è già attivo, seppur in maniera ancora non organicamente e funzionalmente definito, 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 allineare gli obiettivi aziendali individuati per il 2019 con quanto previsto nello schema di bilancio 2019 in fase di perfezionamento;

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

#### DELIBERA

**1)** di approvare i seguenti obiettivi strategici di Area per il 2019:

- Ai servizi territoriali gestione alloggi è affidato, nel corso dell'esercizio, il perfezionamento del programma straordinario di manutenzione degli immobili in gestione, finanziato per circa 12 milioni di euro e destinato ad interventi di manutenzione straordinaria. Sono state raccolte numerose disponibilità e circa 40 Amministrazioni Comunali hanno manifestato interesse per l'acquisizione da parte di Area di un consistente numero di alloggi in grado di soddisfare le sempre alte attese in materia di abitazione. Nel corso del 2019 verrà predisposto il programma esecutivo di acquisizione fino alla concorrenza dei 12 milioni di euro stanziati. Si dovrà provvedere, inoltre, alle consuete attività di manutenzione ordinaria secondo i canoni annuali che prevedono una spesa annuale complessiva non inferiore a circa 6 milioni di euro;
- Sempre nel 2019 verrà portato a compimento il programma straordinario di accordi quadro finalizzati ad attività di manutenzione straordinaria, adeguamento e recupero funzionale del patrimonio edilizia residenziale denominato "MA.ST.E.R. (Manutenzioni Straordinarie Edilizia Residenziale)" dell'importo complessivo di € 14.500.000,00;
- 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;

- Sempre a carico dei servizi territoriali di competenza, si intende proseguire nella ripulitura e nel riordino contabile ed amministrativo dello stato dei cantieri non conclusi, non conclusi e non convenzionati ed altre fattispecie specifiche, attraverso report riepilogativi 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;

- Verrà riproposto alle amministrazioni comunali il programma di acquisizione di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica. Ai servizi territoriali verrà affidato il compito di provvedere a verificare, anche attraverso specifici sopralluoghi, le proposte presentate dai sindaci per l'acquisizione di alloggi in grado di soddisfare il fabbisogno abitativo che insiste nei vari territori regionali. Per tale progetto è disponibile la somma complessiva di 12 milioni di euro.

Verrà riproposto il programma di acquisizione di alloggi di scambio per l'attuazione del programma di recupero del quartiere S. Elia nel Comune di Cagliari per un importo complessivo di 6 milioni di euro;

- Nelle aree di attività amministrativa di Area si intende attuare una più incisiva omogeneizzazione ed unificazione delle procedure interne anche avvalendosi eventualmente di audit specifici;

- Nella gestione delle utenze si dovrà dare corso all'eliminazione o comunque alla diminuzione dei condomini misti che viene 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 quest'anno, in tema di recupero dei crediti e contenimento dei fenomeni di morosità, si ritiene indispensabile porre 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 subiranno una trasformazione organizzativa in relazione alle previsioni del Progetto di Riorganizzazione dell'Azienda che ha previsto nel caso specifico un allineamento di Area ai canoni della legge forense in materia di uffici dedicati alle attività legali;

- Per quanto riguarda l'area della gestione delle risorse si rappresenta indispensabile dare corso agli indirizzi impartiti nella citata delibera dell'Amministratore Unico n. n. 63 del 20.12.2017 per realizzare in collaborazione con la Direzione Generale un piano globale e

dettagliato dei nuovi fabbisogni, dell'adeguamento delle dotazioni professionali e dei processi di copertura degli squilibri interni in materia di professionalità e competenze;

- Tale procedura rappresenterà comunque una prima attuazione del piano quadriennale di realizzazione del Progetto di riorganizzazione di Area che per il 2019 ha già programmato la copertura delle carenze organiche derivanti dalla dotazione organica vigente dichiarando le relative coperture finanziarie. Si intende procedere attraverso lo scorrimento delle graduatorie ancora vigenti favorendo per quanto possibile il rispetto della copertura delle posizioni carenti presso i Servizi Territoriali che più di altri hanno avuto in questi ultimi anni di blocco assunzionali e di mancato turnover, le più evidenti penalizzazioni;

- Sarà necessario avviare una nuova politica di formazione e di monitoraggio del personale con riguardo al miglioramento delle performance individuali e collettive spingendo verso formazioni caratterizzate da maggiore contenuto collettivo e sconfiggendo la propensione all'individualismo e alla carenza di mutualità nella condivisione dei processi interni;

- E' necessario, inoltre proseguire nella strutturazione ed articolazione all'interno dell'Azienda, 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 di tali criticità oltre a fornire i necessari dati comprovanti il livello di raggiungimento degli obiettivi assegnati;

- Sarà importante che 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, siano affrontati al meglio dagli uffici ed Organi deputati, al fine di valorizzarne le relative funzioni e ottimizzarne le finalità a beneficio dei decisori finali;

- In questo quadro si prevede anche il 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 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;

- L'adeguamento dei software applicativi alle esigenze aziendali rappresenta un punto irrinunciabile e prioritario posto come premessa alla riorganizzazione territoriale dei servizi periferici dell'Azienda. Si provvederà già da quest'anno alle procedure di migrazione dei dati e di messa a regime dei nuovi software in grado di impostare procedure unitarie e formalizzate in tutta l'Azienda. Infatti si porterà a compimento il contratto quadro, stipulato tra Consip spa e il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (Fornitore) formato da Engineering Ingegneria Informatica (mandataria) e Municipia Spa (già Engineering Tributi Spa) – Engiweb Security Srl - NTT Data Italia Spa – Pricewaterhouse Coopers Advisory Spa – SQS Italia Spa (mandanti) per la Gara Sistemi Gestionali Integrati – Lotto 3 di cui è stato sottoscritto il relativo Contratto esecutivo corredato dal Piano dei fabbisogni, dal Progetto Esecutivo e dalla nota integrativa al Progetto Esecutivo, la cui articolazione economica per il 2019 prevede una spesa di euro 929.769,05 con successivi investimenti nel 2020 e 2021;

**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, 17/01/2019

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(Dott.ssa Flavia Adelia Murru)