



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N.2 DEL 16.02.2022

OGGETTO: OBIETTIVI STRATEGICI AZIENDALI PER IL 2022 .

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 Sardegna n.4 del 4.1.2022, con il quale su conforme deliberazione della Giunta Regionale n. 51/27 del 30.12.2021, è stata prorogata la nomina del dott. Adamo Pili quale come commissario straordinario della medesima Azienda, con il compito di provvedere alla gestione dell'Azienda per il tempo strettamente necessario all'approvazione della legge di riforma di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 42/9 del 22.10.2019 e, comunque per un periodo non superiore a sessanta giorni;

VISTA la delibera della Giunta Regionale n.46/80 del 25.11.2021 con la quale è stato nominato ai sensi dell'articolo 9 comma 1 lett e), della L.R. n.22/2016 e dell'articolo 33, comma 2 della L.R. n.31/98, l'Ing. Cristian Filippo Riu, quale Direttore Generale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa;

RICHIAMATO il Decreto Presidenziale n.89 del 16.12.2021 di formalizzazione della nomina del DG di Area;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 2/11 del 20 gennaio 2022, e il relativo allegato, avente ad oggetto "Definizione degli obiettivi generali ed indirizzi strategici per la gestione dell'Azienda regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Piano indicatori 2022-2024. Funzioni di Indirizzo e controllo ai sensi della L.R. 15.5.1995 n.14" con la quale l'Amministrazione regionale ha deliberato i seguenti 5 obiettivi che formano oggetto di specifico piano triennale:

Obiettivo n. 1 Recupero dei crediti iscritti in bilancio e contenimento della morosità, incrementando l'azione combinata di emersione dell'evasione e di adozione di strategie propedeutiche.	
Indicatore di risultato	Descrizione
Numero delle notifiche e diffide rispetto alle posizioni	Misurazione della capacità di recupero dei

azienda regionale per l'edilizia abitativa
delibera del Commissario Straordinario n. 2 del 16.02.2022 pag. 2

relative ai crediti iscritti in Bilancio per morosità.	crediti da parte dell'Azienda.
Numero complessivo dei piani di rientro perfezionati, rispetto a quelli richiesti dall'utenza su base annua	Misurazione della capacità di recupero differito dei crediti da parte dell'Azienda
Obiettivo n. 2 Attuazione degli interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere S. Elia a Cagliari - Fase I - Rifacimento delle condotte idriche e fognarie a servizio degli edifici del quartiere, dell'importo di finanziamento pari ad euro 3.500.000 - Finanziamento Mutuo Infrastrutture. A.d.P. Regione Sardegna - AREA - Comune di Cagliari del 23.10.2014.	
Indicatore di risultato	Descrizione
Espletamento delle fasi procedurali finalizzate alla realizzazione dell'intervento.	Misura della capacità gestionale e realizzativa dell'Ente.
Obiettivo n. 3 Attività di implementazione di un processo di regolarizzazione del recupero e riconsegna degli alloggi di risulta	
Indicatore di risultato	Descrizione
Numero di alloggi di risulta recuperati/ Totale dialloggi rimasti liberi (calcolati sulla base della media degli ultimi tre anni).	Misurazione della capacità di normalizzazione dei processi di reimmissione in reddito degli alloggi.
Obiettivo n. 4 Realizzazione degli interventi di efficientamento energetico approvati con POR-FESR 2014-2020 -Delib.G.R. n. 64/28 del 28.12.2018.	
Indicatore di risultato	Descrizione
Numero di interventi conclusi rispetto agli interventi programmati.	Misura della capacità progettuale e realizzativa dell'Ente.
Obiettivo n. 5 Realizzazione degli interventi di efficientamento energetico fruendo dei benefici fiscali di cui al D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 (Superbonus).	
Indicatore di risultato	Descrizione
Numero di interventi conclusi rispetto agli interventi individuati.	Misura della capacità realizzativa e recupero dei benefici fiscali dell'Ente.

RAVVISATA la necessità di perfezionare, sulla base di quanto convenuto, il contenuto dell'Obiettivo n.3 rispetto a quanto deliberato dalla Giunta Regionale nella Delibera richiamata, nel senso che l'obiettivo si rapporta e valuta a consuntivo, su base annua, in relazione alla quantità di risorse poste a disposizione dall'Azienda nel Bilancio di previsione per tali finalità;

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;

PREMESSO che l'Azienda configura i propri obiettivi strategici annuali per l'anno 2022 in una condizione di evidente e preoccupante disagio organizzativo 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. A causa del concomitante fenomeno della cessione di personale interno, in regime di assegnazione temporanea, 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 130 unità organiche e il 50 per cento delle figure Dirigenziali in servizio.

La individuazione, la previsione e il raggiungimento di obiettivi aziendali, su scala annuale è dunque subordinato, se non esclusivamente dipendente, da una seria e rapida soluzione alla condizione di operatività sopra descritta;

RITENUTO rilevante e urgente pervenire ad un più circostanziato approfondimento sullo stato giuridico in cui debba configurarsi l'Azienda AREA alla luce della declaratoria espressa nelle leggi istitutive e nel tracciato Statutario, rispetto alla trattazione del tutto differente, espressa dall'Amministrazione Regionale nei suoi diversi contesti di competenza (personale, bilancio, gestione etc.). Tale rilievo è stato posto alla base dell'ordine del giorno, in sede di insediamento, dell'attuale Collegio dei Sindaci Revisori anche in relazione ad un adeguato inquadramento degli obblighi e delle funzioni di controllo demandate dalla legge a tali organi. Se da un lato legge istitutiva e Statuto configurano Area quale Ente pubblico economico dotato di personalità giuridica ed autonomia gestionale, patrimoniale e contabile, in altro modo la Regione tende a qualificare l'Azienda a volte ente strumentale, ente regionale o ente facente parte del cosiddetto Sistema regione, collocando le autonomie concesse e configurate nel dettato istitutivo, all'interno di una stretta e non sempre compatibile dipendenza centrale. La capacità dell'Azienda di organizzare e dare risposte efficaci in materia organizzativo-gestionale e contabile-patrimoniale, si misura pertanto, sulla cifra del necessario chiarimento sulla cornice giuridica da attribuire in via stabile e definitiva, ad Area;

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 e evidenziato comunque che tali strumenti potranno produrre effetti e conseguenze positive soltanto previo superamento di una serie di criticità quali quella della conclusione del servizio di Tesoreria dell'Azienda, finora in estensione dell'analogo servizio reso all'Amministrazione regionale;

DATO ATTO che una tale situazione di incertezza nella gestione strutturale delle risorse finanziarie, impone costi per le garanzie transitorie del Servizio di Tesoreria e immediatamente, l'avvio e la programmazione di una modalità autonoma e personalizzata di tale servizio con evidenti costi aggiuntivi per il Bilancio dell'Azienda che, in mancanza di adeguati supporti e flussi finanziari da parte della Regione, soprattutto sul versante della consistente necessità di manutenzione del vasto patrimonio aziendale che è quotidianamente oggetto di lamentele, rivendicazioni, interrogazioni sia da parte dei diversi interessati che delle istituzioni regionale e locali, rischia di non conseguire un efficiente ed efficace gestione di bilancio;

RITENUTO pertanto necessario, per le considerazioni 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 ovvero necessità di integrazioni alle azioni programmate e, nella considerazione della incontrovertibile limitatezza degli spazi finanziari sia in parte corrente che in conto investimenti destinabili alle azioni strategiche, una riconsiderazione dell'attuabilità di alcuni obiettivi proposti;

DATO ATTO che al fine di massimizzare l'utilizzo delle risorse strumentali ed organizzative di cui l'Azienda dispone, nonostante la sopra richiamata grave criticità degli organici, si rende necessario da parte della Direzione Generale una stretta azione di coordinamento con la dirigenza aziendale e al contempo una capacità di intervento, di supporto e, quando necessario, anche di intervento sostitutivo al fine di perseguire il massimo dei risultati ottenibili e rimuovere eventuali ed inutili inerzie organizzative che possano essere giudicate concorrenti al mancato raggiungimento degli obiettivi sia ordinari che straordinari e strategici promossi dall'Azienda;

UDITO il Direttore Generale che esprime il parere di legittimità sull'atto e, di concerto con lo stesso, per il conseguimento del massimo livello di condivisione e di capacità operativa dell'Azienda;

azienda regionale per l'edilizia abitativa
delibera del Commissario Straordinario n. 2 del 16.02.2022 pag. 4

D E L I B E R A

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del deliberato.

Sono approvati i seguenti obiettivi strategici di Area per il 2022:

- a) Sono fatti propri gli obiettivi strategici approvati dalla Giunta Regionale con delibera n. 2/11 del 20 gennaio 2022, e il relativo allegato, avente ad oggetto "Definizione degli obiettivi generali ed indirizzi strategici per la gestione dell'Azienda regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Piano indicatori 2022-2024. Funzioni di Indirizzo e controllo ai sensi della L.R. 15.5.1995 n.14" con la quale l'Amministrazione regionale ha deliberato i seguenti 5 obiettivi che formano oggetto di specifico piano triennale:

Obiettivo n. 1 Recupero dei crediti iscritti in bilancio e contenimento della morosità, incrementando l'azione combinata di emersione dell'evasione e di adozione di strategie propedeutiche.	
Indicatore di risultato	Descrizione
Numero delle notifiche e diffide rispetto alle posizioni relative ai crediti iscritti in Bilancio per morosità.	Misurazione della capacità di recupero dei crediti da parte dell'Azienda.
Numero complessivo dei piani di rientro perfezionati, rispetto a quelli richiesti dall'utenza su base annua	Misurazione della capacità di recupero differito dei crediti da parte dell'Azienda
Obiettivo n. 2 Attuazione degli interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere S. Elia a Cagliari - Fase I - Rifacimento delle condotte idriche e fognarie a servizio degli edifici del quartiere, dell'importo di finanziamento pari ad euro 3.500.000 - Finanziamento Mutuo Infrastrutture. A.d.P. Regione Sardegna - AREA - Comune di Cagliari del 23.10.2014.	
Indicatore di risultato	Descrizione
Espletamento delle fasi procedurali finalizzate alla realizzazione dell'intervento.	Misura della capacità gestionale e realizzativa dell'Ente.
Obiettivo n. 3 Attività di implementazione di un processo di regolarizzazione del recupero e riconsegna degli alloggi di risulta	
Indicatore di risultato	Descrizione
Numero di alloggi di risulta recuperati/ Totale di alloggi rimasti liberi (calcolati sulla base della media degli ultimi tre anni).	Misurazione della capacità di normalizzazione dei processi di reimmersione in reddito degli alloggi.
Obiettivo n. 4 Realizzazione degli interventi di efficientamento energetico approvati con POR-FESR 2014-2020 -Delib.G.R. n. 64/28 del 28.12.2018.	
Indicatore di risultato	Descrizione
Numero di interventi conclusi rispetto agli interventi programmati.	Misura della capacità progettuale e realizzativa dell'Ente.
Obiettivo n. 5 Realizzazione degli interventi di efficientamento energetico fruendo dei benefici fiscali di cui al D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 (Superbonus).	
Indicatore di risultato	Descrizione
Numero di interventi conclusi rispetto agli interventi individuati.	Misura della capacità realizzativa e recupero dei benefici fiscali dell'Ente.

Sulla base di quanto convenuto in sede di concertazione preventiva con la Giunta Regionale, il contenuto dell'Obiettivo n.3, rispetto a quanto deliberato dalla Giunta Regionale, è da intendersi nel senso che l'obiettivo si rapporta e valuta su base annua, esclusivamente in relazione alla quantità di risorse poste a disposizione dall'Azienda nel Bilancio di previsione per tali finalità;

b) Progetto e deposito temporaneo dell'archivio dell'Ente, Servizio Affari generali individuato quale unità responsabile. Attuazione del progetto richiesto dalla soprintendenza e superamento del deposito temporaneo presso la ditta SISAR. Presentazione del progetto prescritto dalla Soprintendenza, entro il termine perentorio di 100 giorni dal 1.1.2022, un progetto esecutivo per il completamento del censimento generale dell'archivio storico e di deposito del Distretto di Cagliari. Completare l'Archivio documentale e attuare, in merito, un programma di **digitalizzazione dell'archivio** stesso in grado di fornire accesso rapido e funzionale agli operatori tecnici ed amministrativi interessati nonché all'utenza.

c) In relazione alle tematiche che si espongono qui di seguito, si rende necessario, con l'ausilio di materiali analoghi relativamente ad altre esperienze, formulare sotto forma di Regolamento una bozza di orientamenti e norme tendenti a regolamentare e disciplinare in maniera innovativa le fattispecie seguenti:

1. Una rivisitazione della L.R. n.13/89 per individuare e disciplinare le richieste e le istanze degli utenti dei nostri alloggi, nelle varie forme (integrazione nucleo familiare, ospitalità etc.) sotto forma di autocertificazione al fine di accelerare le procedure autorizzative lasciando all'Azienda la funzione di controllo e verifica a campione.
2. Disciplina che consenta, con tutte le garanzie tecniche e finanziarie di caso, sia ai Comuni che manifestino la disponibilità ovvero al singolo assegnatario beneficiario dei nostri alloggi di anticipare in conto canone di locazione le spese di ripristino e manutenzione ordinaria dell'alloggio rinveniente da precedente assegnazione. Obiettivo assottigliare la presenza in corso di esercizio di alloggi di risulta non riassegnati.
3. Regolamentazione attraverso la quale possano essere cedute a privati o enti pubblici per una valorizzazione di fini, aree marginali o reliquate dell'Azienda in stato di abbandono. Il fine è quello di ottenere una valorizzazione delle stesse a fronte dell'accollo di tutte le spese ed i costi di tenuta, prevenzione annuale degli incendi e vigilanza sulla costituzione di discariche abusive in detti siti. A seconda delle finalità, specie se di natura sociale o ricreativa a favore di particolari aree a forte intensità abitativa di ERP, da prevedere anche il titolo gratuito così come sancito dal DPR n.296 del 13.9.2005. L'obiettivo è posto sotto il coordinamento del Direttore Generale è affidato al personale dell'"Avvocatura" e dovrà essere conseguito per la formulazione delle bozze di regolamento (50% dell'obiettivo) entro il 30.6.2022 e per il completamento (100% dell'obiettivo) entro il 31.12.2022;

d) Incentivare il regime delle vendite di alloggi per ogni servizio amministrativo territoriale, in misura da realizzare un programma di diminuzione degli oneri necessari alla manutenzione corrente di detti immobili a favore di una dinamica incassi contro investimenti tale da rendere sostenibile l'attività dell'Azienda. Il parametro di valutazione dell'obiettivo sarà quello che in percentuale misurerà il numero di vendite effettuato con stipula del contratto rispetto alle domande complessivamente pervenute (comprehensive delle annualità precedenti). Il dato andrà quantificato su base annua al 30.11.2022;

e) Perfezionare, il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio gestito, avvalendosi per quanto possibile degli Accordi Quadro e introducendo formule operative di intervento in emergenza H24 per particolari e circoscritte condizioni straordinarie e urgenti. Si indica l'esigenza di redazione di un progetto ad hoc, coordinato fra i Servizi territoriali interessati, da presentare entro il 30 maggio;

Infine, con la presente deliberazione si conferisce al Direttore Generale specifico e prioritario indirizzo, in sede di definizione degli obiettivi operativi e tenendo conto del carattere trasversale dell'argomento, a voler definire quale obiettivo irrinunciabile dell'Azienda il completamento, l'integrazione e l'esercizio, nelle modalità convenute, del SIUS dell'Azienda in previsione di un ulteriore processo di perfezionamento dei sistemi informativi in allineamento con quelli della RAS. Tale processo e perciò tale obiettivo trasversale deve riguardare ogni livello di responsabilità dirigenziale dell'Azienda.

La presente Deliberazione costituisce la base di avvio del ciclo della prestazione aziendale per il 2022 e sulle indicazioni espresse, la Direzione Generale attiva tutte le iniziative più idonee per pervenire, in armonia con il Bilancio di Previsione 2022/2024, alla definizione del Piano della Prestazione Aziendale 2022, all'interno del PIAO.

- Di inviare la presente ai Dirigenti, a tutto il personale, 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, 16.02.2022

Il Commissario Straordinario

Dott. Adamo Pili

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