

Relazione del Direttore Generale sull'ipotesi di riconfigurazione territoriale del patrimonio gestito

Con la presente relazione si intende delineare un processo di riequilibrio territoriale del patrimonio di Area avente a riferimento i Servizi Territoriali attualmente in essere.

Prima di intraprendere una qualsiasi modificazione dell'assetto organizzativo e funzionale è necessario esplicitare in maniera sintetica e chiara i confini operativi e normativi entro i quali deve muovere l'azione riorganizzativa di Area. In questo quadro si rileva come l'Azienda deve informare

la propria attività a criteri di efficacia, efficienza ed economicità, avendo tra l'altro l'obbligo del pareggio del bilancio da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi (art. 5, comma 2, L.R. n. 22/2016). Tali previsioni, unitamente alla necessità di conseguire importanti obiettivi normativamente stabiliti, hanno comportato, in sede legislativa, sia l'attribuzione all'Azienda di un'ampia autonomia gestionale, sia il riconoscimento di una considerevole potestà statutaria e regolamentare che ha trovato una sua specifica oggettivazione nell'art. 13, comma 4, del medesimo Statuto, in particolare nella seguente formulazione: "L'organizzazione dell'Azienda, al fine di garantire l'attuazione degli indirizzi generali e l'espletamento delle attività istituzionali, è disciplinata secondo criteri di autonomia organizzativa, efficienza, efficacia, funzionalità ed economicità di gestione e flessibilità." Anche la Cassazione Civile, a Sezioni Unite (Sentenza n. 24420/2010), ha ulteriormente riconosciuto ad Area la natura di Ente Pubblico Economico, statuendo che, in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro, essa opera non quale "espressione di potestà pubblica, ma piuttosto di attività privatistica dell'imprenditore".

Tale indicazione è importante proprio per il fatto che l'autonomia organizzativa riconosciuta, risponde alla costante esigenza di far conciliare in maniera efficace, efficiente ed economica, l'azione della struttura rispetto all'oggetto dell'azione funzionale, ovvero il patrimonio gestito.

Una prima azione concreta di riassetto funzionale ed operativo non potrà pertanto prescindere da un confronto critico fra l'entità del personale disposto sui vari territori e il patrimonio che in ciascun territorio deve essere amministrato e gestito. Da questa visuale si è mossa l'Amministratore Unico di Area nel configurare la delibera n.63 del 20.12.2017 con la quale è stato adottato un importante "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". Tale atto è stato approvato dalla Regione con nota della Direzione Generale dell'Organizzazione e del Personale n.2883/II.2.3 del 29.1.2018.

In tale Deliberazione l'A.U. conferisce, fra l'altro, mandato al Direttore Generale per la predisposizione, "quale atto preliminare e ai fini dell'adozione di una conforme delibera da parte dell'Amministratore Unico, di un'ipotesi di nuova delimitazione territoriale per i servizi periferici, avente quale obiettivo il miglior riequilibrio fra risorse umane e strumentali disposte sui vari territori e il carico gestionale di competenza e tale da realizzare in maniera più omogenea e consistente una ridistribuzione dei carichi di lavoro".

La presente relazione adotta pertanto alcuni criteri informativi generali per l'attuazione di detto mandato, considerando prioritario ancor prima di agire sulla consistenza della dotazione organica, provvedere ad eliminare, per quanto possibile, le consistenti attribuzioni di patrimonio che gravano sui diversi servizi territoriali e che spesso rendono ingiustificati e inadeguati gli organici che sono chiamati a provvedere alla gestione degli stessi.

Se da un lato si registrano aree territoriali molto vaste a bassa incidenza di patrimonio da altra parte si evidenziano aree a minore diffusione territoriale che vantano, tuttavia, una elevata concentrazione di patrimonio.

Dallo specchietto che segue è possibile visualizzare la elevata entità degli scostamenti che rappresentano il confronto fra rapporto fra dipendenti ed alloggi per ogni entità territoriale attuale e rapporto ideale e tendenziale assunto, ovvero quello indicato dalla media nazionale di un dipendente per 100 alloggi amministrati (fonte Federcasa).

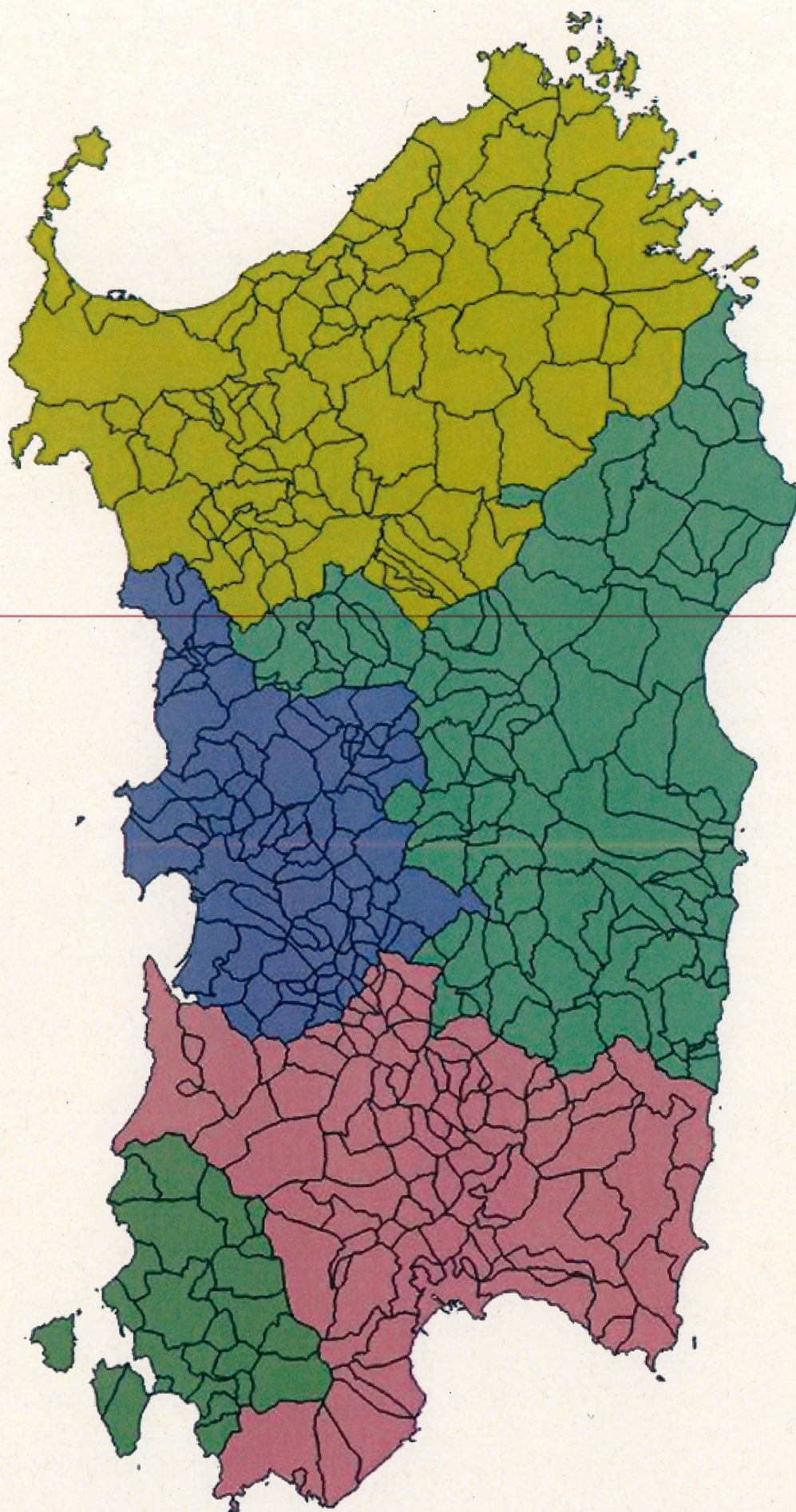
Servizi Territoriali	n. Alloggi (a)	Rapporto Federcasa(b)	Personale in servizio(c)	Fattore correttivo(d)	Scostamenti(f)
Cagliari	7.101	71,01	35	20,65	15,36
Sassari	6.536	65,36	31	18,29	16,07
Nuoro	3.546	35,46	19	11,21	5,65
Oristano	2.508	25,08	13	7,67	4,41
Carbonia	4.334	43,34	26	15,34	2,00
Totale	24.025				

In tale rappresentazione agisce il fattore correttivo (d) ovvero l'incidenza pro quota della dotazione organica della Direzione Generale la cui attività può ragionevolmente attribuirsi in parte su tutti i Servizi Territoriali. $d=c*0,59$, (Dipendenti assegnati alla DG n.59).

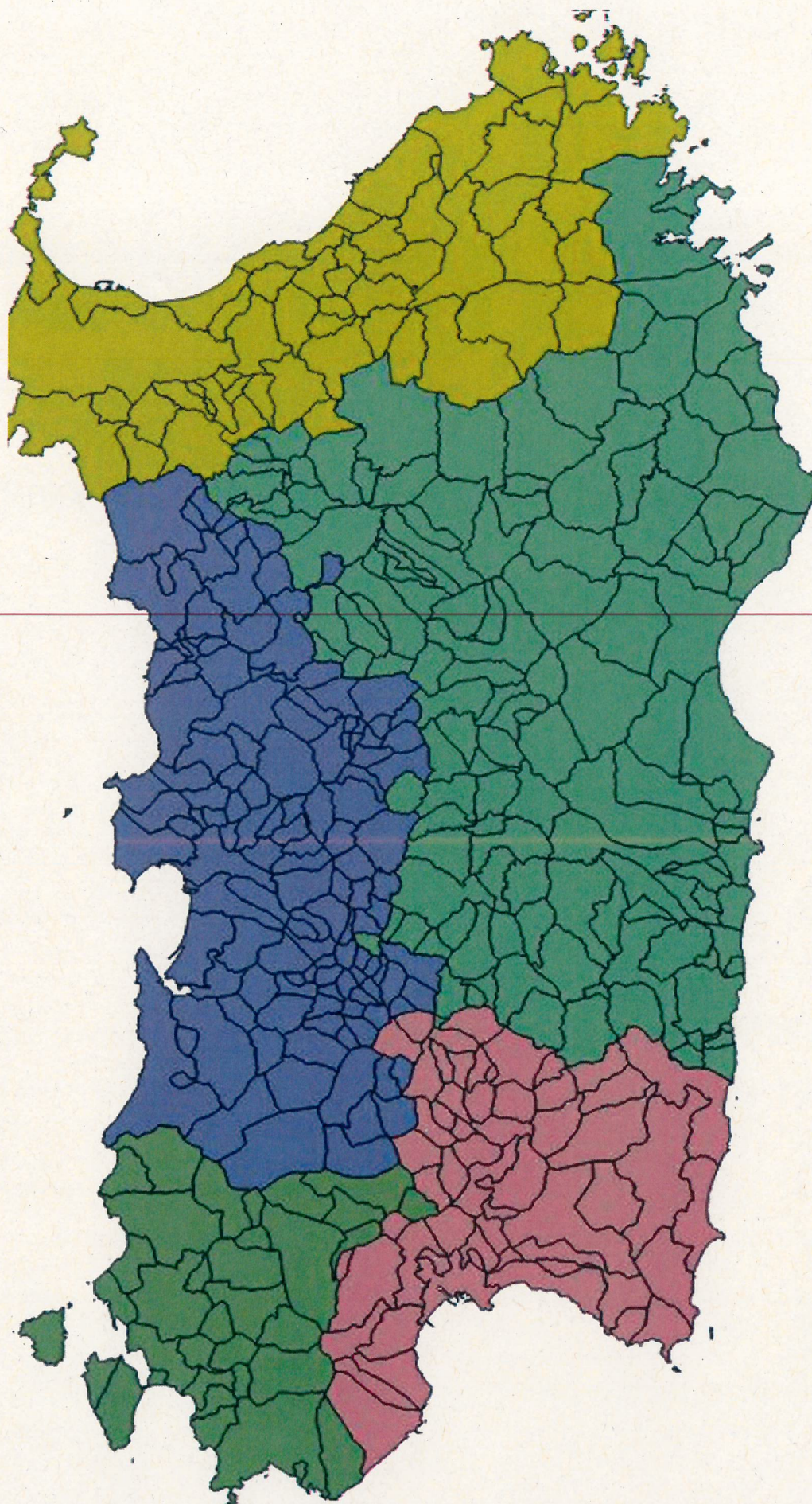
Gli scostamenti risulteranno dati da $f = c + d - b$.

I più alti scostamenti coincidono con i picchi di alloggi amministrati individuando chiaramente un fattore da riequilibrare rispetto alla inadeguatezza della dotazione organica in essere.

Dall'esame di questo dato si è partiti per affrontare un processo che partendo dal numero degli alloggi in gestione ha tentato di trasferire nuovi ambiti territoriali ai territori con basso scostamento sottraendoli a quelli con alto scostamento e realizzando in questo modo una parte preliminare di adeguamento del rapporto fra dipendenti e territorio (alloggi).



Tav. 1 - Vecchi ambiti Territoriali



Tav. 2 - Nuovi ambiti territoriali

Come si è meglio evidenziato nel confronto della Tavola 1 con la Tavola 2 , la nuova proposta di distribuzione territoriale delle competenze dei Servizi Territoriali ha avuto come obiettivo prioritario quello di procedere ad una ripartizione del numero di alloggi per quanto possibile più omogenea e coerente con la consistenza degli organici degli stessi servizi e tali comunque, da consentire una agevole accessibilità territoriale.

A seguito della definizione della proposta su richiamata, questa Direzione Generale ha indetto per il giorno 16 aprile 2018 alle ore 10 e 30 nella sede di Oristano una riunione dei Dirigenti dei Servizi Territoriali al fine di discutere e confrontarsi sulla proposta che è stata ad essi notificata con nota n.14237 del 13.4.2018.

Nel corso della riunione hanno preso la parola tutti i Dirigenti interessati, alcuni esprimendo le proprie valutazioni e obiezioni nel merito mentre altri hanno avuto modo di esprimere un dissenso generalizzato motivato con vari argomenti di contestazione dalla centralizzazione delle decisioni alla necessità della riorganizzazione delle competenze prima di quella territoriale. Si sono registrate le posizioni che hanno dato modo al Direttore Generale di valutare complessivamente il livello di obiezione e di contributo al merito reale della proposta. Lo stesso Ha invitato conclusivamente, a voler presentare eventuali ulteriori contributi utili alla migliore definizione della proposta di riorganizzazione territoriale dell'Azienda.

Ad esito di tale richiesta, da parte del Servizio Territoriale gestione Immobili di Nuoro, è pervenuto un contributo trasmesso con nota n.16720 del 4.5.2018.

La proposta tiene conto delle linee guida già illustrate dal Direttore Generale nella propria proposta inviata ai Dirigenti dei Servizi Territoriali con nota 14237 del 13/ 04/ 2018 ed è pertanto ritenuta valida sotto il profilo di una più armonica previsione fra proposta originaria del Direttore Generale e situazione attuale.

In particolare la proposta prevede una diminuzione del patrimonio gestito dai Servizi Territoriali di Cagliari e Sassari e un incremento del patrimonio gestito dai servizi Territoriali di Oristano e Nuoro in modo da avere 2 " poli" principali a Nord e a Sud (Sassari e Cagliari) dell'Isola che gestiscono circa 5700 alloggi ciascuno con una leggera superiorità del capoluogo regionale e 3 "poli secondari" che gestiscono almeno 4000 alloggi ciascuno.

Nella riorganizzazione si è cercato, per quanto possibili di mantenere accorpati gli ambiti territoriali omogenei di cui alla L.R. 2 agosto 2005, n. 12.

Nel trasferimento di competenza da un Servizio all'altro si è inoltre tenuto conto di un criterio geografico, che tenesse conto anche dell'orografia dei luoghi e delle vie di comunicazione esistenti.

Le principali modifiche apportate sono perciò le seguenti:

Comuni che transitano dall'ambito di Sassari a quello di Oristano

I Comuni di Bonorva, Giave, Mara, Cossoine, Pozzomaggiore, Padria e Semestene.

Comuni che transitano dall'ambito di Sassari a quello di Nuoro

I Comuni di Olbia, Golfo Aranci, Loiri Porto San Paolo, Padru, Ala dei Sardi, Buddusò, Nule, Benetutti, Bultei, Anela, Bono, Bottida, Burgos, Esporlatu, Illorai.

Gli altri comuni permangono gestiti dai Servizi Territoriali di Sassari.

Comuni che transitano dall'ambito di Nuoro a quello di Cagliari

I comuni di Seulo, Sadali, Villanovatulo, Isili, Nurallao, Nuragus, Gergei, Escolca, Serri, Nurri, Esterzili ed Orroli.

L'azione riorganizzativa che si prefigura con la preventiva riequilibratura dei pesi patrimoniali da gestire nei diversi Servizi Territoriali consente di indicare un forte potenziamento delle dotazioni territoriali rispetto a quelle centrali e perciò una maggiore prossimità operativa della struttura aziendale rispetto ai bisogni ed alle necessità sparse sull'intero patrimonio immobiliare con un conseguente vantaggio nella cura prestazionale che i Servizi potranno garantire sul proprio territorio di competenza.

Comuni che transitano dall'ambito di Cagliari a quello di Oristano

I comuni di Arbus, Guspini, Pabillonis, Sardara, Collinas, Villanovaforru, Lunamatrona, Siddi, Pauli Arborei, Serrenti, Ussaramanna, Turri, Genuri, Setzu, Tuili, Gesturi, Barumini, Las Plassas, Villanovafranca, Villamar, Segariu, Furtei, Sanluri, Villacidro, Gonnosfanadiga, San Gavino.

Gli altri comuni permangono gestiti dai Servizi Territoriali di Cagliari.

Tale configurazione è stata verificata anche sulla scorta di una ricognizione delle condizioni di accessibilità del territorio regionale che assegnano alle due aree più vaste, Nuoro ed Oristano, la possibilità di fruire dei due assi viari principali (SS 131 e SS131 DCN) e agevoli raccordi di viabilità sempre statale ma principalmente provinciale che intersecano le aste principali.

~~Nella tabella che segue sono rappresentati i su un totale di 24.025 alloggi, i flussi di trasferimento degli alloggi dalla attuale alla nuova distribuzione territoriale.~~

Servizi territoriali	N. Alloggi gestito attualmente	N. Alloggi gestito nuova configurazione	Differenza
Cagliari	7.101	5.927	-1.174
Sassari	6.536	5.695	-841
Carbonia	4.334	4.334	0
Nuoro	3.546	4.047	+501
Oristano	2.508	4.022	+1.514

Rielaborando la tabella a pagina due sugli scostamenti esistenti fra dotazione in pianta organica e standard definito da Federcasa si evidenzia la seguente situazione:

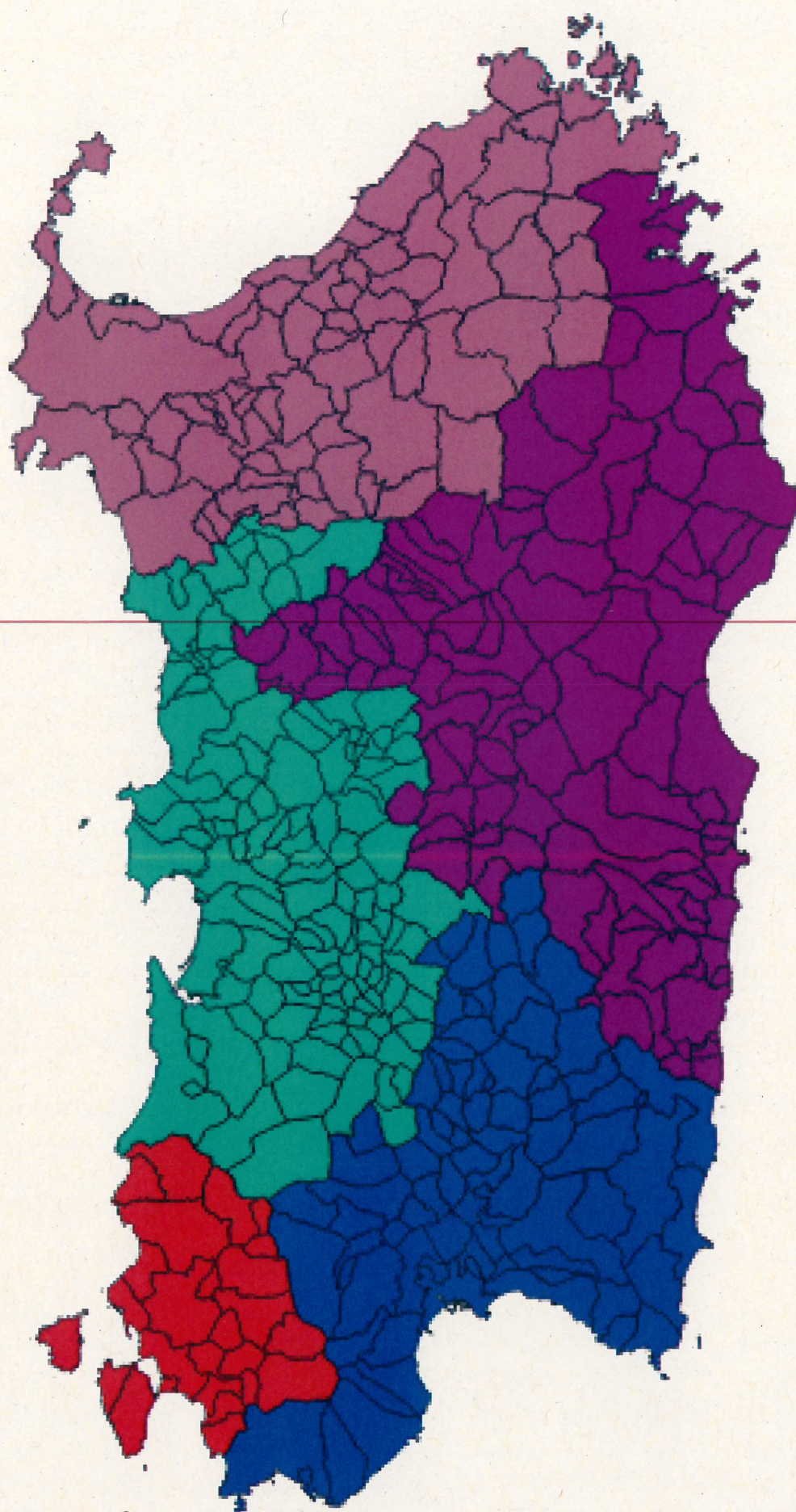
Servizi Territoriali	n. Alloggi (a)	Rapporto Federcasa(b)	Personale in servizio(c)	Fattore correttivo(d)	Scostamenti(f)
Cagliari	5.927	59,27	35	20,65	3,62
Sassari	5.695	56,95	31	18,29	7,66
Nuoro	4.047	40,47	19	11,21	10,26
Oristano	4.022	40,22	13	7,67	19,55
Carbonia	4.334	43,34	26	15,34	2,00
Totale	24.025		124		

Dalla tabella emerge che il riequilibrio del patrimonio gestito operato con la revisione degli ambiti territoriali porta Cagliari, Sassari e Carbonia ad essere sostanzialmente in linea con lo standard di Federcasa (1 addetto ogni cento alloggi) mentre fa emergere i bisogni reali di dotazione dei restanti servizi territoriali per effetto del riequilibrio operato che configura comunque un fabbisogno complessivo di circa 40/45 unità da integrare secondo un criterio proporzionale agli scostamenti e decurtati del valore correttivo imposto per il confronto con il dato patrimoniale complessivo.

L'azione riorganizzativa che si prefigura con la preventiva riequilibratura dei pesi patrimoniali da gestire nei diversi Servizi Territoriali consente di indicare un forte potenziamento delle dotazioni territoriali rispetto a quelle centrali e perciò una maggiore prossimità operativa della struttura aziendale rispetto ai bisogni ed alle necessità sparse sull'intero patrimonio immobiliare con un conseguente vantaggio nella cura prestazionale che i Servizi potranno garantire sul proprio territorio di competenza.

Pertanto la Direzione Generale di Area ritiene di adottare come proposta riorganizzativa della distribuzione dei Servizi Territoriali sul contesto Regionale la soluzione rappresentata nella tabella che segue.

Tale proposta verrà formalizzata con Determina del Direttore Generale in esecuzione di quanto disposto nella Delibera dell'Amministratore Unico n. 63 del 20.12.2017. Verrà successivamente adottata, in via preliminare ed ai soli fini del diritto di informazione di cui all'articolo 13 del CCRL, una delibera della proposta, avente ad oggetto di valenza generale in materia organizzativa degli uffici e successivamente approvata in via definitiva a termini della lettera G) del comma 1 dell'articolo 9 della L.R. n.22 del 2016, con Delibera dell'Amministratore Unico .

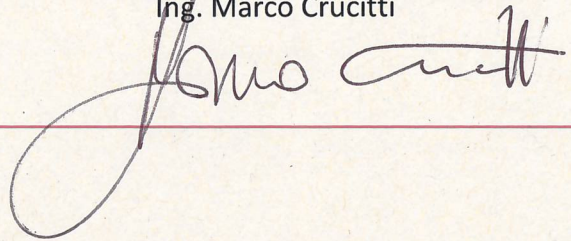


Soluzione Risultante

L'armonizzazione gestionale avrà come ricaduta positiva il livellamento verso l'alto delle qualità dei diversi servizi sia di carattere amministrativo che di carattere tecnico e manutentivo, favorendo in maniera evidente e significativa la realizzazione dell'assetto aziendale previsto e sancito dalle leggi istitutive e di riforma di Area in Sardegna.

Il Direttore Generale

Ing. Marco Crucitti

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Marco Crucitti', is written over a horizontal red line. The signature is stylized, with a large loop at the beginning and a distinct end stroke.