



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Consiglio di Amministrazione del 24/4/2012

DELIBERAZIONE N.267/5

Convocato mediante lettera del 19/4/2012 con prot. n.2666, trasmessa tramite posta elettronica e a mezzo fax, si è riunito il C.d.A. alle ore 14.00 presso la sede dell'Azienda in Via C. Battisti, 6, Cagliari, per discutere e deliberare l'O.d.G. allegato alla precitata lettera di convocazione.

Sono presenti:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1) Prof. Giorgio SANGIORGI | Presidente |
| 2) Prof. Agostino Mario ARA | Consigliere |
| 3) Sig. Luciano Alberto COLLU | Consigliere |
| 4) Rag. Vittorio RANDAZZO | Consigliere |
| 5) Dott. Efisio TRINCAS | Consigliere |
| 6) Sig. Antonio SERRA | Presidente del Collegio Sindacale |
| 7) Dott.ssa Teresa GOTTARDI | Componente effettivo del Collegio Sindacale |
| 8) Rag. Pietro SORU | Componente effettivo del Collegio Sindacale |

Assiste e partecipa in veste di Segretario, a norma dell'art.13 comma 6 lettera q) dello Statuto, il Dott. Giovanni ACHENZA, il cui incarico di Direttore Generale è stato affidato con DCA n. 213/1 del 12/4/2011, ai sensi dell'art. 13 comma 1) dello Statuto.

Assume la Presidenza il Prof. Giorgio SANGIORGI il quale, constatato il numero legale dei presenti e la regolarità della convocazione, dichiara aperta e valida la seduta ed inizia subito lo svolgimento dell'ordine del giorno allegato alla lettera precitata.

Oggetto: 5) **Approvazione Obiettivi 2012**

Preliminarmente all'indicazione degli obiettivi posti all'Azienda per il 2012, il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno richiamare alcuni elementi riferiti alla *mission* istituzionale di AREA, così come ricavati dalla Legge istitutiva e dallo Statuto.

I compiti istituzionali di AREA possono essere ricondotti a:

1. L'incremento e la valorizzazione del patrimonio abitativo sociale a sostegno del fabbisogno pregresso e delle nuove domande sociali emergenti, dirette alla fruizione del bene-casa, in un

quadro di offerta integrata capace di incidere e di interagire positivamente con l'intero comparto dell'edilizia residenziale.

2. La finalizzazione degli investimenti in edilizia sociale a sostegno delle politiche di recupero e riqualificazione urbana e territoriale.

3. L'implementazione delle politiche volte al recupero del patrimonio dismesso, degradato e inutilizzato, da quello storico a quello delle periferie moderne, per limitare il consumo edilizio del territorio e favorire il rafforzamento dell'identità culturale locale.

4. Il contributo all'innalzamento dei livelli di qualità dei contesti urbani regionali, anche con la tutela e la valorizzazione del patrimonio pubblico di edilizia sociale di qualità, a partire dagli interventi di edilizia residenziale pubblica progettata nel '900 da alcuni dei maggiori protagonisti dell'architettura in campo nazionale.

5. La promozione dell'innovazione, in vista dello sviluppo dell'edilizia sostenibile, con la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili, di materiali e di tecnologie appropriati.

6. La sperimentazione di nuovi modelli di intervento alla scala architettonica e urbana, anche mediante il ricorso diffuso allo strumento del concorso di progettazione, e comunque mediante il perseguimento di relazioni istituzionali avanzate con il mondo dell'Università e della ricerca, nonché con le esperienze più rilevanti in campo nazionale ed internazionale nel settore dell'edilizia sociale.

7. La promozione dei piani "complessi" per favorire la convergenza di risorse di diversa provenienza, pubblico-private, verso obiettivi condivisi di qualità dei paesaggi urbani storici e contemporanei.

OBIETTIVI 2012

A partire da questi orientamenti, il Consiglio di Amministrazione (Stat. Art.9 c.1 lett.n) "assegna gli obiettivi e le relative risorse umane e finanziarie al Direttore Generale e verifica il loro utilizzo".

Si tratterà, con evidenza, di obiettivi strategici – assimilabili ad indirizzi – che tuttavia per essere cogenti abbisognano di specifici indicatori quantitativi o qualitativi e che richiedono la determinazione di un traguardo (target prestazionale).

A sua volta il Direttore Generale provvede ad assegnare ai Distretti ed a tutti i Dirigenti, in ragione del ruolo ricoperto, specifici obiettivi operativi, circostanziati in più puntuali piani operativi (che consentono il collegamento tra obiettivi e allocazione delle risorse) e da specifici piani di azione. A sua volta, ciascun Dirigente dovrà assegnare obiettivi più articolati e dettagliati a ciascun collaboratore.

La procedura si fonda sulla metodologia "a cascata" prevista dal *management by objectives*, cui fanno riferimento le attuali normative, che consente di scomporre gli obiettivi generali dell'Azienda portandoli a tutti i livelli, rendendo ciascun collaboratore responsabile del conseguimento di un obiettivo specifico, parte sintonica di quello generale. Va da sé che il Direttore Generale, così come peraltro successivamente i singoli Dirigenti, ben potranno valutare e riferire specifiche

circostanze che possono richiedere la rimodulazione degli obiettivi: in questi casi, il CdA potrà apportare eventuali modifiche o integrazioni rispetto a quanto deliberato.

Il Consiglio sottolinea, da ultimo, che gli obiettivi – *rectius*, il loro conseguimento – costituiranno elemento fondante la valutazione di risultato e di rendimento per l'anno di riferimento.

Contrariamente a quanto deliberato per il 2011 – quando il Consiglio aveva adottato un provvedimento che indicava una molteplicità di obiettivi – per il 2012 il Consiglio di Amministrazione di AREA ha deciso di concentrare la propria attenzione – e la relativa deliberazione – su un numero più limitato di obiettivi, puntualmente definiti e di natura strategica.. Ciò consentirà al Direttore Generale ed a tutta la struttura aziendale di meglio focalizzare il proprio impegno nelle direzioni assunte come strategiche da parte del CdA.

Gli obiettivi di ruolo, attinenti all'attività ordinaria dell'Azienda, saranno inseriti dal Direttore Generale nel Programma Operativo Annuale.

Ciò premesso

UDITO il Direttore Generale che attesta la legittimità dell'atto

DELIBERA, all'unanimità

- di approvare gli obiettivi strategici dell'Azienda per l'anno 2012 di cui all'allegato documento, che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
- di affidare l'attuazione dei predetti obiettivi al Direttore Generale;
- di aggiornare ed implementare periodicamente il quadro dei suddetti obiettivi attraverso interlocuzioni continue tra gli Organi aziendali e la Dirigenza;
- di dichiarare la presente delibera esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'art. 3 della L.R. 14/95

Cagliari, 24/4/2012

IL DIRETTORE GENERALE

F.to Dott. Giovanni Achenza

IL PRESIDENTE

F.to Prof. Giorgio Sangiorgi

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. Giovanni Achenza

Allegato

Strategie, obiettivi e indicatori di performance - Anno 2012

AREA STRATEGICA	OUTCOME	OBIETTIVO STRATEGICO
A - RAPPORTO CON GLI UTENTI Un qualificato rapporto con gli utenti – ERP, canone moderato o commerciali – costituisce una linea strategica di interesse primario, da perseguirsi con un insieme di interventi che riguardano la gestione corretta e puntuale del rapporto locatizio e la tempestiva manutenzione degli immobili al fine di preservarne la piena fruibilità. Rientrano nell'indirizzo una molteplicità di obiettivi, accompagnati da azioni conseguenti, miranti ad una più piena cognizione del rapporto locatizio, con conseguente puntuale e decisa azione di contrasto della morosità e delle situazioni irregolari, ed a creare le condizioni perché lo stato di ciascun alloggio, debitamente conosciuto, sia oggetto di azione manutentiva programmata ed efficace. Ricerche di carattere socio-demografico, rilevazioni di customer satisfaction, sportelli dedicati, monitoraggio delle segnalazioni e degli interventi, accesso alla proprietà della casa costituiranno altrettanti programmi tesi a porre gli utenti al centro dell'attività di AREA	Risultati attesi: - riduzione significativa della morosità; - alienazione di parte del patrimonio.-	1. RIDUZIONE DELLA MOROSITÀ LOCATIZIA
		1.1. Contrasto al fenomeno con una più puntuale azione di messa in mora
		1.2. Regolarizzazione inquilini
		2. PROMOZIONE DEL PIANO STRAORDINARIO DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
		2.1. Vendita di n. 600 alloggi ERP
		2.2. Monitoraggio costante delle procedure di vendita nelle diverse aree territoriali
		3. MIGLIORAMENTO DELLE RELAZIONI CON L'UTENZA
B - ATTIVITÀ COSTRUTTIVA Lo sviluppo delle attività		3.1. Diffusione della Carta dei Servizi
		3.2. Apertura dei Front Office nei Distretti
		1.SVILUPPO DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

costruttive, perseguito anche con il ricorso a tecnologie sperimentali o innovative, rappresenta l'elemento fondante della missione di AREA, sul quale si concentrano le attese dei cittadini. In questo ambito occorre superare rapidamente le difficoltà esistenti per il completamento delle attività progettuali e realizzative, indirizzando l'attenzione agli EELL per la definizione di nuovi programmi di intervento. Parallelamente alle nuove costruzioni, occorre procedere alla riqualificazione del patrimonio esistente sia con una puntuale attività di ricognizione e certificazione, sia con interventi di recupero	Risultati attesi: - anagrafe e certificazione del patrimonio almeno per il 50% degli immobili; - definizione del piano triennale e del programma annuale; - messa a punto di un sistema di monitoraggio; - riavvio dei Cantieri; - sviluppo della progettazione	1.1. Realizzazione del Piano triennale dei lavori pubblici e del relativo elenco annuale
		1.2. Realizzazione degli interventi edilizi programmati nei tempi previsti
		1.3. Sviluppo Progetti Speciali
		2. RICOGNIZIONE E CERTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
		2.1. Anagrafe del patrimonio, accatastamento degli stabili e certificazione del patrimonio
C - MIGLIORAMENTO OPERATIVO Occorre superare la perdurante frammentazione aziendale attraverso la definizione di processi e di procedure operative univoche e standardizzate, incardinate su un assetto organizzativo più efficace ed efficiente e su adeguati SI. Rinforzo del decentramento ai distretti bilanciato da una puntuale struttura centrale. Definizione ottimale dei ruoli e delle responsabilità. Particolare cura sarà dedicata alla formazione ed allo sviluppo delle RU, sia attraverso la razionalizzazione del sistema premiante sia con un piano di formazione. Saranno altresì avviate azioni specifiche di rilancio e di rinforzo dell'immagine e della comunicazione aziendale interna ed esterna.	Risultati attesi: -razionalizzazione dei SI; - formalizzazione delle principali procedure tecniche, amministrative e riferite al personale; - definizione del funzionigramma e dell'organigramma di tutta la struttura; - manifestazioni esterne.	1. RIMODULAZIONE FUNZIONI SERVIZIO EDILIZIA
		2. COMPLETAMENTO DELLA DOTAZIONE ORGANICA ATTUALE
		3. DEFINIZIONE E STANDARDIZZAZIONE PROCEDURE AMMINISTRATIVE DI COMPETENZA DELLA DG E DEI DISTRETTI
		4. IMPLEMENTAZIONE SISTEMA INFORMATIVO