



azienda regionale per l'edilizia abitativa

DIREZIONE GENERALE

Azienda regionale pro s'edilizia abitativa

RELAZIONE SULLE ATTIVITA' DELL'AZIENDA

ANNO 2020

DIRETTORE GENERALE – Ing. Gianpaolo Sanna

AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA

PREMESSA

L'Azienda Regionale per l'edilizia abitativa (AREA) è stata istituita con Legge regionale (L.R.) 8 agosto 2006, n. 12, successivamente riformata con Legge regionale 23 settembre 2016 n. 22 ed è un Ente pubblico economico, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile.

L'AREA costituisce lo strumento attraverso cui la Regione risponde alla domanda abitativa di soggetti in condizioni economiche e sociali disagiate ed esercita le funzioni di attuazione ed eventualmente di gestione di opere ed interventi di edilizia attribuite alla competenza regionale. La vigilanza e il controllo sull'Azienda spettano alla Regione, così come disposto dall'art. 16 della Legge n.22/2016.

Il Presidente della Regione con Decreto n. 155 del 31.12.2019, su conforme deliberazione della Giunta Regionale n. 42/16 del 22.10.2019, ai sensi dell'articolo 4 comma 1 lettera s) della legge regionale 7 gennaio 1977, ha affidato la gestione dell'Azienda ad un Commissario Straordinario, per il tempo strettamente necessario all'approvazione in legge del disegno di legge concernente "Norme di semplificazione, razionalizzazione e distinzione delle funzioni di direzione politica e direzione amministrativa nell'ordinamento degli enti, agenzie, istituti e aziende della Regione e di altri enti pubblici e di diritto pubblico operanti nell'ambito regionale" e, comunque, per un periodo non superiore a sei mesi.

Successivamente, con Decreto del Presidente della Regione n. 70 del 17.7.2020, su conforme deliberazione della Giunta regionale n.33/28 del 30.6.2020 sono state prorogate le funzioni Commissariali in Capo al Dott. Roberto Neroni per il tempo necessario all'approvazione della legge di cui sopra e comunque per un periodo non superiore a ulteriori sei mesi.

A seguire, è da tenere presente che con deliberazione della Giunta regionale, n. 45/1 dell'8 settembre 2020, è stata disposta la nomina del dott. Roberto Neroni, quale Amministratore Unico della società regionale ARST S.p.A. e dunque, per effetto di tale designazione è venuto a cessare l'incarico del dott. Neroni quale Commissario Straordinario dell'Azienda AREA.

In conseguenza di tale discontinuità amministrativa al vertice dell'Azienda regionale, la Giunta Regionale, con deliberazione della n. 52/36 del 23 ottobre 2020, ha provveduto a deliberare la nomina, in sostituzione del dott. Neroni, del dott. Adamo Pili quale Commissario Straordinario dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa, a cui fa seguito il Decreto Presidenziale n.127 del 9.11.2020 che ne prende carico. In data 31.12.2020 con ulteriore Decreto Presidenziale n.149, su conforme atto della Giunta regionale n.66/9 del 28.12.2020, la nomina del Dott. Pili è stata prorogata per ulteriori sei mesi.

Con provvedimento del Presidente della Regione n. 85 del 7.9.2020 è altresì intervenuta la nomina del nuovo Collegio dei revisori di Area, individuato, dall'articolo 8 della L.R. n.22/2016 di riforma di Area, fra gli organi dell'Azienda a cui sono legati significativi poteri e adempimenti di gestione dell'Ente.

In conseguenza di questa circostanza si sono potute avviare formalmente, nel corso del 2020, le attività previste per l'approvazione dei Bilanci Consuntivi del 2018 e del 2019 determinanti per liberare importanti livelli di operatività dell'Azienda.

Per tutto l'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il numero del personale amministrativo e tecnico interno non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente, al netto delle consistenti dotazioni in assegnazione temporanea e comando presso l'Amministrazione regionale;

- il livello della sua adeguatezza prestazionale sia tecnica che amministrativa resta al di sotto delle attese rispetto alla tipologia dei programmi aziendali ordinari/straordinari.

- i consulenti esterni, incaricati dell'assistenza legale sono diminuiti rispetto all'anno precedente;

- i consulenti tecnici, incaricati per lo più delle attività relative alla carenza di accatastamenti di molti immobili, di sanare gli abusi edilizi commessi dagli assegnatari, di velocizzare i tempi lunghi per la predisposizione delle schede di conformità catastale, urbanistica, e di disporre le attestazioni di prestazione energetica (APE), sostanzialmente non sono diminuiti.

ATTIVITÀ ISTITUZIONALI

L'Azienda svolge i propri compiti istituzionali ponendo in essere le attività contemplate nella legge n.12/2006 ed in quella di riforma n.22 del 2016.

In particolare, l'Azienda assume come compiti fondamentali della propria missione istituzionale:

1. l'incremento e la valorizzazione del patrimonio abitativo sociale sia attraverso programmi di nuova edificazione, sia di recupero che di acquisto al fine di assegnare in locazione a canone sociale il bene casa alle categorie sociali meno abbienti;

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

3. la finalizzazione degli investimenti in edilizia residenziale anche sostenuti da agevolazioni pubbliche, a sostegno delle politiche di recupero e riqualificazione urbana e territoriale;

4. 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;

5. 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;

6. 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;

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

8. 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 STRATEGICI E OBIETTIVI OPERATIVI

Gli obiettivi strategici per l'anno 2020 sono stati approvati con la delibera del Commissario Straordinario n. 6 del 31.01.2020, volti rispettivamente a:

Viene posta in evidenza, perché possa trovare traduzione coerente negli obiettivi operativi e nelle previsioni contabili, la necessità di dare corso ad una strategia che operi più concretamente sulle politiche delle entrate finanziarie dell'Azienda, al fine di conseguire con maggiore costanza ed efficienza la stabilità degli equilibri di bilancio aziendale e consenta, contemporaneamente, il conseguimento della indispensabile remunerabilità delle attività complessivamente svolte. Per ottenere tale obiettivo appare necessario operare su almeno tre orientamenti concreti:

a) perseguire con maggiore efficacia un'azione mirata al recupero dei crediti ed all'eliminazione dei fenomeni di morosità anche mediante ricorso, oltre che all'organizzazione interna, anche al supporto di professionalità esterne in regime di convenzione o incarico, realizzando attraverso attività intensive e contenute nel tempo un rapido rientro delle condizioni maggiormente critiche che si pongono in evidenza perseguendo l'indiretto risultato di una disincentivazione del fenomeno. Potrà essere altresì sperimentata, con riguardo alle realtà territoriali con minore tasso del fenomeno, la creazione di gruppi di lavoro, opportunamente incentivati, con l'obiettivo di dare supporto e concretezza ai monitoraggi ed alle emersioni del fenomeno presso le realtà territoriali a maggiore incidenza del fenomeno;

b) si rende necessario ed urgente rivisitare, anche con il supporto degli uffici dell'Assessorato Regionale dei LL.PP., la politica dei canoni di locazione legati in gran parte alla valutazione dei costi di produzione ed ancora oggetto di differenti valutazioni applicative. I criteri generali per il calcolo del canone indicati dalla legge 392/1978 (c.d. legge sull'equo

canone) negli artt. da 12 a 24, con le variazioni introdotte dalle L.R. 13/89 e L.R. 7/2000 e dalle successive integrazioni e modificazioni delle stesse, mostra una notevole incertezza applicativa e necessita di una rivisitazione in relazione alla capacità degli stessi canoni di affidare all'Azienda una remunerabilità chiara e sufficiente rispetto alla complessità delle azioni tecniche e amministrative che le diverse novelle legislative hanno negli ultimi anni poste a carico degli Enti Gestori di ERP. I dirigenti maggiormente coinvolti nella problematica potranno, a fronte di alcuni indirizzi di base condivisi con la Direzione Generale, costituirsi in gruppo di lavoro per proporre e concertare con l'Assessorato Regionale dei LL.PP. le necessarie modifiche e integrazioni applicative e, se necessario, anche legislative sulla tematica.

c) come terzo pilastro della strategia delle entrate si richiama la necessità di riprendere con decisione la politica dell'alienazione del patrimonio Aziendale con riguardo agli alloggi maggiormente vetusti e richiedenti crescenti e sostanziali interventi manutentivi che incidono nel bilancio aziendale in maniera negativa. L'aggiornamento del patrimonio, che negli ultimi anni in relazione alla crisi economica generale ed a quella più particolare del mercato immobiliare si è fortemente rallentato, costituisce un necessario obiettivo nel quadro di una seppur timida ripresa del mercato immobiliare.

nel 2020 verrà proseguito il programma straordinario di accordi quadro finalizzati alle attività di manutenzione straordinaria, adeguamento e recupero funzionale del patrimonio di edilizia residenziale denominato " MA.ST.E.R. (Manutenzioni Straordinarie Edilizia Residenziale)" secondo le consistenze che verranno previste nel Bilancio di Previsione e collocate in maniera proporzionale su i diversi territori in rapporto al peso del patrimoni gestito nei diversi ambiti;

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;

i Servizi Tecnici territoriali dovranno proseguire nella ulteriore ripulitura e nel riordino contabile ed amministrativo dei propri programmi di spesa con riguardo allo stato dei cantieri non conclusi, ovvero non conclusi e non convenzionati ed altre fattispecie specifiche, attraverso un aggiornato stato di fatto, liberando eventuali risorse giacenti infruttuosamente a residuo, recuperando le competenze tecniche non ancora incamerate o rimuovendo condizioni amministrative che incagliano la conclusione definitiva degli interventi;

Si proseguirà nell'attuazione del programma che prevede azioni di efficientamento energetico nell'edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'AREA, finanziati nell'ambito dell'azione 4.1.1 , linea 2, del POR FESR 2014/2020 ed inoltre si provvederà ad intervenire,

con azioni di accelerazione, nella realizzazione di interventi che sono riconducibili a programmi di edilizia residenziale o atti di programmazione risalenti, a partire dal 2003, e diretti alla risoluzione del problema abitativo delle fasce sociali più deboli, che mantengono tuttora una forte rilevanza nell'ambito delle politiche di edilizia residenziale pubblica della Regione Sardegna;

Per quanto riguarda l'area della gestione delle risorse umane si rappresenta indispensabile dare corso all'attuazione di un piano annuale e dettagliato dei nuovi fabbisogni, all'adeguamento delle dotazioni professionali e dei processi di copertura degli squilibri interni in materia di professionalità e competenze. A seguito dell'approvazione da parte della RAS della nuova configurazione organica di Area che ha previsto una dotazione di 216 unità, si registra al momento una forte carenza di personale in quasi tutte le ramificazioni organizzative, dovuta oltre che ad una rilevante attività di intese e comandi che ha privato l'Azienda di quasi una quindicina di unità a favore dell'Amministrazione Regionale, Enti e Consiglio Regionale, anche al blocco del turn over del personale posto in quiescenza e/o in aspettativa. Al fine di dare risposte nei tempi reclamati e, comunque, nelle more dell'avvio della più articolate fasi concorsuali, si potrebbe avviare nell'immediato un percorso di reclutamento di personale a tempo determinato o ad obiettivo, ricorrendo alle agenzie per il lavoro ed ai contratti di somministrazione. Acquisiti i relativi e necessari nulla osta, saranno individuati dalla Direzione Generale le priorità e le emergenze da sottoporre a maggiore attenzione e, conseguentemente, da attuare secondo tale direttiva;

come negli ultimi anni si porterà avanti con maggiore energia e nuove opportunità, una politica di formazione e di monitoraggio del personale con riguardo al miglioramento delle performance individuali e collettive spingendo verso una formazione professionale caratterizzata da maggiore contenuto di lavoro collettivo e sconfiggendo la propensione all'individualismo e alla carenza di mutualità e circolarità nella condivisione delle attività aziendali e dei diversi processi interni;

nel rispetto di quanto previsto nel Regolamento di Organizzazione si perfezionerà l'attività 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 delle criticità oltre a fornire i necessari dati comprovanti il livello di raggiungimento degli obiettivi assegnati;

verrà perfezionato 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;

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;

si ripropone per il 2020 il tema dell'adeguamento delle infrastrutture strumentali dell' Azienda sia in materia tecnica che in quella amministrativa, raggiungendo livelli ancora più profondi di integrazione delle informazioni, delle gestioni automatizzate e dei percorsi di progettazione preferibilmente sul modello BIM "Building Information Modeling" (Modello di Informazioni di un Edificio), in grado di automatizzare ogni fase di vita dell'edificio dalla progettazione fino alla sua gestione locativa;

sarà un obiettivo particolare per l'Azienda nel 2020, attuare un forte e puntuale rilancio dell'immagine aziendale, evidenziando il complesso delle proprie prerogative ed opportunità ed approfondendo l'uso ed il ricorso ad ogni strumento pubblicitario ed informativo in grado di meglio interfacciarsi non solo con l'utenza ed le loro istanze quotidiane, ma anche con la realtà istituzionale con la quale si opera di concerto, ovvero i Comuni e la Regione, tutti complessivamente impegnati nel realizzare una vicinanza operativa dell'Azienda per il soddisfacimento dei bisogni legati al bene casa.

Per la definizione degli Obiettivi operativi sono stati avviati una serie di incontri con i dirigenti dell'Azienda al fine di addivenire a obiettivi quanto più condivisi.

Con la Determinazione N.3979 del 31.12.2020 è stato approvato il Piano della Prestazione Aziendale 2020-2022.

CONTROLLO DI GESTIONE INTERNO

E' proseguito il lavoro dell'ufficio controllo di gestione interno istituito con Determinazione del Direttore Generale n.1679 del 17.5.2017, per la "programmazione e pianificazione delle prime attività necessarie alla istituzione di un nucleo provvisorio interno che si incarichi della funzione di controllo di gestione nelle more dei provvedimenti organizzativi di riorganizzazione dell'Azienda."

L'ufficio, ha avuto modo di gestire la metodica detta "Ciclo della performance", istituito con il decreto legislativo 27 ottobre 2009, n. 150, il quale ha disciplinato il ciclo della performance per le amministrazioni pubbliche, sancendo l'articolazione in diverse fasi, consistenti nella definizione e nell'assegnazione degli obiettivi, nel collegamento tra gli obiettivi e le risorse, nel monitoraggio costante e nell'attivazione di eventuali interventi correttivi, nella misurazione e

valutazione della performance organizzativa e individuale, nell'utilizzo dei sistemi premianti. Il ciclo si conclude con la rendicontazione dei risultati agli organi di indirizzo politico-amministrativo, alla D.G., nonché ai competenti organi esterni di controllo, ai cittadini, ai soggetti interessati, agli utenti e ai destinatari dei servizi.

Nel corso del 2020 l'ufficio competente ha istruito e proposto per l'approvazione dell'Organo politico Delibera contenente gli obiettivi strategici di Area per il 2020.

La Delibera, dispone per ogni area operativa dell'Azienda, obiettivi strategici da declinare in obiettivi operativi da parte delle strutture interne e dei singoli servizi.

Sulla base di tali indirizzi strategici l'Ufficio preposto, ha avviato l'elaborazione e l'istruttoria del Piano della Prestazione Aziendale per il 2020/2022. Si è trattato del documento di traduzione degli obiettivi strategici indicati dall'Organo politico, in obiettivi operativi da assegnare alla responsabilità di ogni singolo dirigente e struttura aziendale, approvato definitivamente con la Determinazione del Direttore Generale n° 3979 del 28.12.2020.

Si è attuato un sistema di controllo interno improntato su un articolazione che ha privilegiato l'applicazione del monitoraggio in corso di esercizio, andando a visionare lo stato di attuazione degli obiettivi al fine di ottimizzarne il profilo in corso di esecuzione, il tutto in applicazione del comma 2 lett. d) dell'articolo 19 del vigente Regolamento di Organizzazione Aziendale.

ARTICOLAZIONE DELL'AZIENDA

A partire dall'anno 2015 sono stati introdotti nell'Azienda, i nuovi principi di contabilità armonizzata previsti dalla normativa vigente (D.lg. 118/2011). Nel medesimo anno, avendo dato il via ad una prima riforma organizzativa dell'Ente, è stata apportata una riduzione delle strutture dirigenziali, l'istituzione di nuovi servizi ed una conseguente nuova ripartizione dei centri di costo. Nello specifico la riforma ha previsto l'istituzione di quattro servizi centrali e di dieci servizi territoriali nelle specifiche competenze e funzioni.

Nell'ultimo anno, il management aziendale, ha fatto molto, attraverso la formazione, per orientare il personale verso un senso di appartenenza aziendale, responsabilizzazione e senso del dovere, al fine di creare maggiori sinergie anche con il personale dislocato nei Servizi territoriali e volto principalmente ad accrescere l'efficienza e l'economicità aziendale. AREA ha in servizio, al 30.06.2020, 175 dipendenti, così suddivisi: 8 dirigenti, nessuno in comando da altre pubbliche amministrazioni, e 167 dipendenti appartenenti alle varie categorie. Risultano ancora vacanti 6 posizioni dirigenziali, rispetto alle 14 previste dalla pianta organica, e 49 dipendenti di cui, 19 di categoria C e 42 di categoria D. Sussistono due esuberanti in categoria B.

L'attuale dotazione organica vigente di AREA è quella approvata con DAU n. 108 del 18.12.2018, a seguito dell'approvazione definitiva del Progetto di Riorganizzazione. Il processo di trasformazione ha radicalmente modificato l'Azienda sia dal punto della visione,

passando da una visione di tipo distrettuale a un'organizzazione centralizzata disposta su base territoriale.

L'ampliamento delle competenze di Area, avvenuto con la Legge Regionale del 9 marzo 2015 - art.5, ha inoltre richiesto l'adeguamento di una nuova dotazione organica e di nuove competenze.



SEDI LOGISTICHE ED ISTITUZIONALI

DIREZIONE GENERALE (Servizio Edilizia Regionale, contrattualistica e flussi informativi; Servizio Contabilità, Bilancio e Risorse Umane; Servizio controllo di gestione, programmazione e segreteria; Servizio Affari generali – Servizi Territoriali tecnico e amministrativo di Cagliari)



CAGLIARI - via Cesare Battisti, 6

SERVIZI TERRITORIALI DI SASSARI – OLBIA



Sede – via Cervi n.1

SERVIZI TERRITORIALI DI ORISTANO



Sede - via Tempio,11

SERVIZI TERRITORIALI DI NUORO



Sede - via Piemonte, 2

SERVIZI TERRITORIALI DI CARBONIA



Sede - via G.M. Angioy,2

SERVIZIO AFFARI GENERALI

Il Servizio Affari generali ha come obiettivo principe l'aggiornamento del Piano per la trasparenza e monitoraggio del pieno rispetto della normativa anticorruzione e dei relativi adempimenti da parte del Responsabile anti corruzione.

Dovrà curare e organizzare la risposta dell'Azienda all'esigenza di una sempre più competitiva ed esaustiva interlocuzione con l'utenza e con il sistema organizzato degli inquilini.

Nel 2020 il SAG, nonostante le difficoltà derivanti dalle disposizioni organizzative assunte a seguito dell'emergenza epidemiologica, ha curato il monitoraggio dei fascicoli di recupero della morosità. Trattasi per lo più di fascicoli cartacei e alcuni risalenti nel tempo, "transitati" negli anni da diversi servizi/uffici e funzionari/avvocati. Tale attività è ancora in corso e per avere un quadro completo, stante anche la carenza di personale, si ritiene sia necessario dotare il Servizio di un apposito applicativo di gestione del contenzioso e il riordino dell'archivio cartaceo presente, principalmente, al terzo piano della sede. Dovrà, inoltre, essere valutata la necessità di affiancare per questa attività personale esterno dotato delle necessarie competenze in materia di archiviazione.

Nel corso del 2020 sono state inviate circa 400 diffide agli assegnatari morosi e sono stati affidati ai legali interni 73 pratiche di recupero crediti (n. 48 del STACA, 12 del STANU, 13 STASS). Sono state adottate n. 787 Determinazioni del Direttore Generale, su proposta e istruttoria del SAG di conferimento, conferma o revoca incarichi legali.

I nuovi incarichi legali sono stati n. 157 di cui:

- n. 144 affidati a legali interni;
- n. 13 affidati a legali esterni.

Il SAG, inoltre, ha avuto il compito di costituire l'elenco aziendale degli amministratori di condominio previa procedura di manifestazione interesse e dovrà operare sul riordino delle competenze in materia condominiale nei rapporti con gli amministratori di condominio e curare e organizzare la risposta dell'Azienda all'esigenza di una sempre più competitiva ed esaustiva interlocuzione con l'utenza e con il sistema organizzato degli inquilini.

Con la Determinazione n. 2600 del 05/10/2020 AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER INCARICO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO IN FABBRICATI CON ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (MISTI AREA E TERZI). APPROVAZIONE AVVISO E NOMINA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

1. sono stati approvati l'Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse per incarico di amministratore di condominio in fabbricati con alloggi di edilizia residenziale pubblica (misti Area e terzi), il Modello di domanda e il Modello di Curriculum vitae;

2. è stata nominata la Dott.ssa Vittoria Melis, responsabile del procedimento, ex L. 241/1990;

3. si è disposta la pubblicazione dell'Avviso e degli allegati sul sito istituzionale di AREA.

L'Avviso è stato pubblicato nel sito e trasmesso alle associazioni di categoria degli amministratori di condominio. Specifica informativa è stata trasmessa agli amministratori che già gestiscono stabili di AREA.

Sono pervenute nei termini n. 19 domande di queste, a seguito della richiesta di integrazioni documentali, sono state accolte n. 12 domande.

Con la Determinazione n° 3228 del 19/11/2020 è stato approvato il primo elenco degli amministratori di condominio.

Per quanto sopra si ritiene siano stati pienamente raggiunti gli obiettivi assegnati al Servizio.

SERVIZIO CONTABILITÀ, BILANCIO E RISORSE UMANE

Considerati, gli obiettivi strategici definiti dall'organo di indirizzo politico (Delibera del Commissario straordinario n.6 del 31/01/2020), gli adempimenti previsti dalle leggi di settore e le risorse umane assegnate, per l'esercizio 2020 sono attribuiti, anche ai fini della valutazione della performance, i seguenti obiettivi:

Definizione degli spazi assunzionali e piano triennale del fabbisogno del personale 2020-2022 –

Grado di raggiungimento obiettivo

Predisposizione di una bozza del piano	50%
Predisposizione di una bozza del piano – informativa e concertazione sindacale	75%
Adozione e trasmissione all'organo di controllo	95%
Approvazione con deliberazione	100%
Procedura selezione stabilizzazioni (L.R. 37/2016)	

Grado di raggiungimento dell'obiettivo

L'obiettivo si intende raggiunto con la pubblicazione della graduatoria e con l'assunzione del vincitore nel rispetto dei vincoli normativi vigenti (come riportati nel piano triennale del fabbisogno). L'obiettivo si intende raggiunto al **100%** anche qualora non si possa procedere all'assunzione entro il 31.12.2010 a causa dei vincoli assunzionali.

Selezione progressioni verticali

Grado di raggiungimento dell'obiettivo

Predisposizione bozza bandi di selezione	75%
Informativa Organizzazioni sindacali	100%

Armonizzazione del sistema contabile

Implementazione delle regole dei principi del D.Lgs. n. 118/2011 Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili nella rilevazione degli eventi, fatti o accadimenti aziendali dal punto di vista numerario ed economico e nella stesura dei documenti contabili.

IMU - Dichiarazione esenzione

Predisposizione dichiarazioni esenzioni Imu alloggi sociali e trasmissione delle stesse entro la scadenza (previa trasmissione dei dati da parte dei competenti servizi territoriali o sulla base dei dati disponibili anche se non verificati e certificati).

Riaccertamento residui - Coordinamento (Obiettivo in capo a tutti i servizi responsabili di centri di spesa e o di entrata)

Riduzione significativa a livello aziendale

L'impegno del Servizio, oltre all'attività ordinaria, è stato rivolto ad una attenta e puntuale analisi delle poste contabili al fine di imputare i residui ai relativi anni di competenza nonché ad un accertamento ordinario dei medesimi per la loro eventuale eliminazione. Anche nel Servizio, così come in tutti i servizi, si sono sentite le conseguenze del processo riorganizzativo, pur se in misura inferiore rispetto all'anno precedente.

Si è portata avanti l'attività, in collaborazione con la RAS, di riordino dei dati relativi ai rapporti di credito/debito con la stessa, al fine di superare i diversi limiti riscontrati nell'operatività degli anni precedenti cosicché si possa accelerare lo svolgimento delle attività svolte da AREA che prevedono il cofinanziamento della Regione.

Il Bilancio di previsione 2020-2022 è stato approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 18 del 27.7.2020.

Nel corso dell'anno sono stati approvati, in adozione preliminare, i Bilanci consuntivi 2018 e 2019.

Totali Ordinativi	n. 4.433
Verifiche contabili sulle liquidazioni	n. 1.261
Visti contabili sugli Impegni	n. 992
Mandati	n. 2.418
Reversali	n. 2.015
Variazioni di bilancio effettuate	n. 29

Contabilità economico patrimoniale

La contabilità economico-patrimoniale rileva i movimenti monetari e finanziari ed economici patrimoniali. Determina il risultato economico e le variazioni di patrimonio netto.

In contabilità economico-patrimoniale, si procede con la contabilizzazione delle operazioni

svolte durante l'esercizio sostanzialmente derivate dalla contabilità finanziaria.

In ossequio al principio della competenza economica, si è proceduto con le consuete operazioni di assestamento di fine periodo. Per la peculiarità dell'attività svolta da AREA, sotto questo aspetto assumono specifica rilevanza:

- la patrimonializzazione dei cantieri per nuove costruzioni e risanamenti;
- il calcolo degli ammortamenti;
- la determinazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immobili;
- gli accantonamenti della gestione speciale e i rientri della Legge n. 560/93.

Relativamente al consuntivo 2019 si segnala un'importante innovazione legata alla rilevazione contabile dei contributi statali e regionali per gli interventi di costruzione, recupero e manutenzione.

Criticità IMU

Si è provveduto a compilare e trasmettere le dichiarazioni di esenzione in quanto l'Azienda ritiene gli alloggi di proprietà (tranne quelli commerciali) alloggi sociali e pertanto esenti.

Ad ogni buon fine è stato previsto apposito fondo contenzioso IMU, in attesa delle decisioni in materia da parte delle competenti Commissioni tributarie.

Manca una banca dati certificata relativa al patrimonio immobiliare dell'Azienda.

Si rende necessario costituire un ufficio tributi con idonee figure professionali.

RISORSE UMANE

Di seguito un report per le attività in termini di rilevanza per l'Azienda, in linea con le funzioni affidate alla cura del settore dalla determinazione del direttore generale n. 708/2020.

A mero titolo esemplificativo, limitandosi alla sola gestione economica del personale, si rileva che il settore ha prodotto per l'anno 2020 circa **170** cedolini al mese, per un totale di **2076** cedolini paga, corrisposto retribuzioni lorde, limitatamente alle soli voci fisse e continuative, **per un totale di € 6.223.624,10**, calcolato, ordinato e/o attribuiti circa **13000 buoni pasto**, controllato, ordinato e regolati circa **172** cartellini al mese.

Appare del tutto evidente, conseguentemente, che ognuno di questi "output" è connesso ad altri procedimenti, sia in termini di atti presupposti, sia in termini di connessione, consequenzialità e/o integrazione. Risulta altamente complesso, pertanto, "numerare" gli atti in parola, in quanto soggetti ad una "catena di produzione" pressoché continua.

MACROAREA PERSONALE

a) Procedure concorsuali

- gestione contenzioso derivante da una procedura postconcorsuale, di natura estremamente complessa (n. 13 riscontri formali e supporto all'avvocatura);
- predisposizioni di avvisi per la dirigenza (n. 2 Avvisi con relativi allegati)
- predisposizione dei bandi (Cat. C e Cat. D) per la selezione riservate al personale interno in attuazione del PTFP 2020-2022 (n. 2 bandi e relativi allegati)

- predisposizione e gestione bando permessi studio;
- elaborazione dati, predisposizione e invio pianta organica per sede territoriale ai fini del prospetto informativo L. n. 68/1992;

- indicazioni e suggerimenti, in ordine all' avviso per la nomina del nuovo direttore generale;

b) Gestione dei processi di mobilità interna al sistema Regione:

Attività di predisposizione, istruttoria, gestione rendicontazione del personale assegnato (in e out). Come è noto, Area è probabilmente l'ente regionale con più personale in assegnazione temporanea presso amministrazioni del Sistema regione. Oltre al procedimento che sfocia nell'assegnazione temporanea, inoltre, ognuno dei dipendenti "out" continua ad essere gestito, dal punto di vista del trattamento economico e dei connessi adempimenti verso gli enti previdenziali e fiscali, nella procedura paghe aziendale (n. 18 istruttorie, predisposizione e o recepimento nuove intese);

Gestione rimborsi assegnati/comandati out/in.

c) Orario di lavoro, assenze, presenze, permessi

- attività di controllo, verifica, esitazione delle presenze giornaliera;
- applicazione istituti contrattuali personale dipendente (ferie, permessi, congedi, malattia, astensioni, diritto alla conservazione del posto, ecc.) e istituti Covid;
- gestione iter istruttorio nota/circolare prot. n. 16443/2020 del Direttore generale che ha posto le basi per una prima "normalizzazione" sul fronte dell' orario di lavoro, conferendo centralità al dettato contrattuale e ponendo un primo tassello per il superamento delle numerose incongruità rilevate dal Servizio scrivente su questa materia;
- attuazione circolare nota prot. n. 16443/2020, che ha reso trasparente il procedimento di decurtazione stipendiale, in cui si è data notevole rilevanza al principio del contraddittorio (si tratta, in tutto, di complessivi 21 procedimenti);
- attività di assistenza consulenza in tema di permessi, sia di natura formale che informale (mediante richieste di quesiti);
- consulenza e assistenza ai dipendenti sugli istituti covid disciplinati nel frattempo dalle normativa emergenziale;
- Trasformazione del rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale e viceversa (n. 3 procedimenti)

d) Incarichi

- Incarichi dirigenziali (n.7 atti provvedimenti);
- incarichi di posizione previsti dal CCRL e dal CCI Area (Coordinamento settori, alta professionalità, studio e ricerca, PNO e gruppi di lavoro);
- istruttoria degli incarichi extraimpiego;
- altri incarichi disciplinati dalla legge;

- ricognizione anzianità dirigenti ex art. 30, comma 1, LR n. 31/1998.

INTERVENTI COSTRUTTIVI E DI RECUPERO

Prosegue la preponderanza dei Recuperi rispetto alle Nuove Costruzioni direttamente derivata dalle politiche Regionale dell'ultimo decennio che hanno privilegiato interventi mirati al mantenimento dell'esistente rispetto alle nuove costruzioni.

L'anno 2020 è stato caratterizzato da una situazione lavorativa eccezionale, non solo per l'emergenza causata dalla pandemia da COVID – 19 che come noto ha interrotto e ridotto le attività lavorative per diversi mesi, ma anche per la situazione organizzativa dell'Azienda. In particolare l'avvicinarsi dei Commissari Straordinari, della nomina del Direttore Generale, il ritardo con il quale si è pervenuti all'esecutività del bilancio di previsione, la diminuzione del personale, hanno aggravato ulteriormente le difficoltà con le quali ci si è dovuti confrontare nel corso dell'anno.

Spese Correnti - anno 2020

Titolo 1 - Spese correnti	48.374.239,47	-8.056.308,83	40.317.930,64	-16,65
---------------------------	---------------	---------------	---------------	--------

Spese in Conto Capitale - anno 2020

Titolo 2 - Spese in conto capitale	41.475.757,74	-2.906.791,68	38.568.966,06	-7,01
------------------------------------	---------------	---------------	---------------	-------

PROGRAMMA DI RISANAMENTO E RIQUALIFICAZIONE SOCIALE QUARTIERE S.ELIA

E' proseguito ed è ancora in corso il Programma di risanamento e riqualificazione sociale del quartiere S. Elia a Cagliari, riguardante l'attuazione dell'accordo di programma sviluppato con RAS e Comune di Cagliari per le attività manutentive e recupero.

Il programma è stato posto in capo al Servizio Tecnico di Cagliari. Nella fase finale del 2020 si è avviato un dialogo con il Comune di Cagliari per perfezionare gli accordi sulle modalità attuative dell'accordo di programma alla luce dell'elaborazione del Progetto di indirizzo commissionato dal Comune al fine di armonizzare i nuovi interventi del nuovo Stadio e altre infrastrutture concordate con la Società Cagliari Calcio nell'area.

M.A.S.T.E.R.

Il programma M.A.S.T.E.R. (manutenzioni straordinarie edilizia residenziale) è proseguito con le modalità consentite dall'emergenza sanitaria.

Il suddetto programma nasce dopo un'attenta analisi degli interventi manutentivi, prevalentemente di natura straordinaria che gravano sugli immobili di AREA, come tali aventi carattere di estrema urgenza e, di conseguenza, di difficile, se non impossibile, programmazione.

PATRIMONIO, MOROSITA' E ABUSIVISMO

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI AREA AL 31.12.2020

	N°alloggi	Occupazioni abusive	Vendite
CAGLIARI	7.002	83	25
SASSARI	6.596	186	6
NUORO	3.535	34	13
ORISTANO	2.345	2	16
CARBONIA	ND	ND	ND

Andamento delle morosità alloggi

	2020
CAGLIARI	2.094.907,31
SASSARI	3.922.242,62
NUORO	4.018.794,82
CARBONIA	ND
ORISTANO	318.149,22
Totale	10.354.094

Recupero morosità (procedure avviate) anno 2020

	n. utenti morosi	n. diffide	n. piani di rientro
CAGLIARI	4.282	17	112
SASSARI	3.828	129	51
NUORO	895	441	138
ORISTANO	178	298	46
CARBONIA	ND	ND	ND
TOTALE	9.183	885	347

FONDO SOCIALE

ORISTANO						
Annualità	Quota da ripartire (euro)		Fase procedurale (fase e data)	Richieste Pervenute (numero)	Assegnatari di fascia "A" beneficiari (numero)	Fondo a residuo
	RAS	0.5% Canoni				
2017	27.336,11	10.585,34	Publicaz. Bando 03.07.2018	139	81	117,85
2018	27.336,11	10.707,58	Publicaz. Bando 10.06.2019	112	67	3,00
2019	26.237,51	10.355,96	Publicaz. Bando 22.05.2020	141	81	12.917,20
2020	27.336,11	9.969,25				

NUORO						
Annualità	Quota da ripartire (euro)		Fase procedurale (fase e data)	Richieste Pervenute (numero)	Assegnatari di fascia "A" beneficiari (numero)	Fondo a residuo
	RAS	0.5% Canoni				
2018	41.698,17	21.137,54	grad.def. 15.6.20	109 ammesse 90	74	0,00
2019	40.022,40	19.342,47	istruttoria in corso			
2020	41.698,17	da quantificare				

CARBONIA ND

CAGLIARI						
Annualità	Quota da ripartire (euro)		Fase procedurale (fase e data)	Richieste Pervenute (numero)	Assegnatari di fascia "A" beneficiari (numero)	Fondo a residuo
	RAS	0.5% Canoni				
2018	78.303,10	38.926,73	Concluso	200	137	1.150.647,79
2019	75.156,22	35.402,61	Pubblicato	619		369.351,61
2020	78.303,10	35.188,55	Da bandire			

SASSARI

Annualità	Quota da ripartire (euro)		Fase procedurale (fase e data)	Richieste Pervenute (numero)	fondo residuo
	RAS	0.5% Canoni			
2018	74.322,56	27.000,00	istruttoria chiusa	390	330.104,67
2019	71.335,65	26.330,48	bando in pubbl.		413.055,99
2020	74.322,56	25.844,41	bando in pubbl.		265.059,47

CONCLUSIONI

L'attività aziendale è stata orientata, nell'esercizio 2020 al perseguimento degli obiettivi strategici approvati con deliberazione del Commissario Straordinario n.6 del 31.1.2020. Si è prestata particolare attenzione al miglioramento dei servizi attraverso un processo di organizzazione del management aziendale, iniziato con la legge regionale 22/2016, della struttura tecnico-organizzativa e dei processi che devono essere codificati per il raggiungimento degli obiettivi in termini economici.

Occorre precisare ed evidenziare, per una obiettiva ponderazione delle attività svolte rispetto agli obiettivi iniziali sanciti con Delibera del Commissario Straordinario n.6 del 31.1.2020, che l'Ente, come tutto il sistema sociale, economico e istituzionale, a tutti i livelli, ha attraversato dal 5 marzo 2020 e per tutto l'esercizio 2020 la grave crisi sanitaria determinata dall'epidemia da Covid-19. Da subito e in ottemperanza alle disposizioni nazionali e regionali, sono stati attivati sistemi di lavoro adeguati alle condizioni di emergenza sanitaria; il personale ha operato in regime di lavoro a distanza, i cantieri di lavoro si sono mantenuti nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali e sono stati in larga misura sospesi per tutta la parte del lockdown, salvo casi particolari di comprovata urgenza.

Successivamente si è potuta riavviare qualche attività manutentiva che in ogni caso, al momento risultano fortemente limitate alle attività di ordinaria e straordinaria tenuta degli immobili in gestione.

Per quanto riguarda le attività legate alla gestione finanziaria e contabile dell'Azienda, considerati gli obiettivi strategici definiti dall'organo di indirizzo politico (Delibera del Commissario straordinario n.6 del 31/01/2020), gli adempimenti previsti dalle leggi di settore e le risorse umane assegnate, per l'esercizio 2020 sono state attuate svariate attività qui di seguito sinteticamente richiamati.

Si è operato per la definizione degli spazi assunzionali e piano triennale del fabbisogno del personale 2020-2022, alla luce delle sostanziali carenze delle dotazioni organiche aziendali a seguito non solo della recente riorganizzazione approvata ma, soprattutto determinate, dalla consistenza delle assegnazioni temporanee di dipendenti Area nel contesto dell'Amministrazione Regionale succedutesi negli ultimi anni. Si sono portate avanti, nei limiti

consentiti dai diversi DPCM dell'emergenza sanitaria, le procedure di selezione per le stabilizzazioni (L.R. 37/2016).

Un lavoro particolarmente intenso è stato realizzato per conseguire una più adeguata armonizzazione del sistema contabile a seguito dell'implementazione delle regole dei principi del D.Lgs. n. 118/2011 e al contempo si è proseguito nel riaccertamento dei residui attraverso attività di più intenso coordinamento.

Attraverso il Servizio contratti di natura edilizia e urbanistica, il Settore "Flussi Informativi e Contrattualistica", ha affrontato anche in maniera problematica rispetto alle esigenze provenienti dagli uffici, un importante obiettivo riguardante l'azione di adeguamento dei processi informativi aziendali.

Il Servizio ha curato inoltre, il completamento della programmazione e la esecuzione di tutti gli interventi di edilizia regionale previsti e convenzionati con l'amministrazione regionale e con il Consiglio Regionale.

Nonostante il comprensibile contingentamento di alcune attività aziendali si è provveduto, regolarmente, al rinnovo o alla nuova stipula di tutti i contratti necessari all'Azienda per il suo funzionamento logistico ed istituzionale (pulizie locali, guardiania, servizi postali, forniture, noleggi etc).

Si è data ampia disponibilità e supporto per l'aggiornamento del Piano per la trasparenza e monitoraggio, nel pieno rispetto della normativa anticorruzione e dei relativi adempimenti nei confronti del Responsabile.

Il Servizio Controllo di Gestione, Programmazione e attività di Segreteria ha operato prioritariamente attuando il monitoraggio e l'aggiornamento costante dello stato delle complessive attività dell'Azienda, tenendo aggiornato il livello di attuazione dei programmi, al fine di consentire all'Organo politico e alla Direzione Generale le scelte e le decisioni da assumere per il superamento di alcune criticità e di migliore coordinamento delle prestazioni, in relazione al personale in attività sia a distanza che con quelli che hanno operato in presenza.

E' stato approvato regolarmente il documento contenente gli obiettivi generali posti a riferimento dell'Azienda e a seguire è stato approvato il Piano per la Prestazione Aziendale per l'anno in esame.

Durante il periodo di lockdown il personale che svolgeva l'attività in modalità Smart Working ha operato maggiormente per lo smaltimento di numerose pratiche pregresse, pratiche di regolarizzazioni occupanti senza titolo e per la predisposizione dei fascicoli per l'avvio delle azioni legali di recupero crediti.

Si è portato avanti, nei limiti del possibile, le azioni di contrasto della morosità, affrontando anche possibili nuovi scenari che potessero contemperare l'esigenza di tener conto delle mutate condizioni sociali di grande parte dell'utenza, a seguito delle chiusure e del lockdown sanitario.

I Servizi tecnici territoriali hanno proseguito nell'attuazione del programma straordinario Master che si avvale di Accordi Quadro già conclusi per interventi manutentivi sul patrimonio aziendale. Anche i servizi tecnici hanno collaborato in quest'anno all'ulteriore ripulitura e riordino contabile e amministrativo dei programmi di spesa con riguardo alla stato dei cantieri non conclusi e recupero competenze tecniche. Anche in regime di Smart Working si è proceduto con le verifiche e le istruttorie tecniche preliminari alla alienazione del patrimonio immobiliare. Su questo aspetto si è approfondita l'esigenza di percorsi di semplificazione e di migliore gestione e coordinamento delle fasi di riassegnazione degli alloggi a seguito del loro rilascio.

Nel corso dell'anno si è comunque dato avvio ai lavori e alle attività di adeguamento della sede istituzionale Aziendale alle disposizioni del D.Lgs. 81.

I Servizi Tecnici interessati hanno portato avanti l'attuazione del programma che prevede azioni di efficientamento energetico nell'edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'AREA, finanziati nell'ambito dell'azione 4.1.1 , linea 2, del POR FESR 2014/2020.

Si è promossa nel corso dell'anno una attività di studio ed istruttoria sulla possibilità di usufruire le incentivazioni previste dalle disposizioni Statali in tema di Superbonus a favore degli immobili di proprietà di Area con riguardo all'efficientamento degli stessi con la realizzazione di cappotti esterni e revisione o sostituzione dei serramenti esterni.

IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Gianpaolo Sanr

