



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI TERAMO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

N.18 del 29/12/2023	OGGETTO: PIANO PROGRAMMA AZIENDALE ANNO 2024.
---------------------------	--

ORIGINALE

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **29** del mese di **dicembre** alle ore **17:00** si è adunato, il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale della Provincia di Teramo nominato con Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n.28 del 01/10/2019.

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dr.ssa Maria Ceci (art. 5 punto 9 Statuto Ater) che constatata la presenza dei consiglieri che si sono collegati in videoconferenza ai sensi di legge e, accertata l'identità degli intervenuti, procede all'appello nominale dei Signori Presidente e Componenti facenti parte il C.d.A. ATER ed in carica:

Presidente	Dott.ssa Maria Ceci	SI
Componente	Arch. Rando Angelini	SI
Componente	Ing. Giammario Cauti	SI

ne risultano presenti n. tre ed assenti n. zero.

Assume le funzioni di Segretario del Consiglio di Amministrazione (art. 17 punto 9 L.R. n.44 del 21 luglio 1999) il sostituto temporaneo del Direttore F. F. Arch. Milva Partiti, giusta delibera del C.d.A. n.05 del 14/04/2023, che provvede alla redazione del presente verbale ai sensi dell'art. 20 lettera a) della L.R. n.44 del 21 luglio 1999, tenutosi in videoconferenza, limitatamente ai due componenti il C.d.A. Arch. Rando Angelini e l'Ing. Giammario Cauti, alla sua costante presenza.

Il Presidente, accertata la regolarità della convocazione e delle presenze rese in videoconferenza nelle forme di legge e quindi la validità della seduta, nonché accertato che tutti i partecipanti si sono dichiarati sufficientemente informati sull'argomento all'ordine del giorno ed indicato nell'oggetto, invita gli intervenuti a deliberare sull'argomento stesso.

IL CONSIGLIO**PRESENTAZIONE DEL PIANO**

Il presente piano, quale documento di pianificazione e programmazione e con la valenza di atto di indirizzo per i Responsabili di Servizio e di avvio del procedimento, viene redatto coerentemente alla disponibilità delle risorse economico-finanziarie ed all'assetto organizzativo dell'azienda ed ai sensi dell'art. 18, punto f) della L.R. 21 luglio 1999, numero 44, recante "*Norme per il riordino degli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica*", tra i compiti del Consiglio di Amministrazione cita la definizione dei piani annuali e pluriennali di attività e gli interventi da realizzare per la loro attuazione e all'articolo 22, punto a) della citata L.R. n.44/1999, individua il Piano Programma quale atto fondamentale di pianificazione e gestione delle ATER, finalizzato ad individuare le scelte e gli obiettivi dell'attività aziendale attraverso:

- a) il programma pluriennale degli investimenti e le modalità di finanziamento;
- b) i livelli di erogazione dei servizi;
- c) gli indici di produttività aziendale;
- d) le previsioni e le proposte in ordine alla politica dei canoni, tenendo conto delle norme previste nella legge 25 ottobre 1996, numero 96, e successive modificazioni.

La sua funzione è molteplice :

- promuovere il miglioramento dell'assetto organizzativo;
- comunicare all'esterno le priorità ed i risultati attesi nel segno della massima trasparenza e comprensibilità dell'azione amministrativa;
- indirizzare i processi decisionali di competenza dell'organo di gestione.

Un piano che sarà incentrato principalmente sull'attività connessa alla ricostruzione post sisma 2016, già prioritariamente attenzionata dall'attuale Consiglio di Amministrazione sin dall'insediamento del 7 ottobre 2019, oltre alla riqualificazione del patrimonio immobiliare alla luce della più recente normativa in tema di eco bonus, lotta all'abusivismo ed alla morosità.

Relativamente alla programmazione afferente le procedure amministrative "Ricostruzione post sisma 2016" l'attività è stata programmata nei dettagli sin dall'insediamento del C.d.A., è stata rafforzata la necessità di procedere ad elaborare un crono programma delle attività.

Si prevede di perfezionare la nomina delle figure professionali di Supporto al Rup per tutti i 61 immobili interessati dalla ricostruzione post sisma 2016.

Sempre nell'alveo della "Ricostruzione post sisma 2016", rileva l'attività svolta in merito alle problematiche fiscali e risolte dall'attuale Consiglio di amministrazione.

Nello specifico, sin dal 5 dicembre 2019 l'Agenzia delle Entrate Abruzzo si è pronunciata sull'interpello presentato in merito alle problematiche fiscali, connesse all'acquisto di unità immobiliari da utilizzare per l'emergenza abitativa a seguito degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi della Regione Abruzzo, determinanti una situazione di stallo per l'intera procedura della ricostruzione post sisma 2016.

Appare utile ricordare che, sin dal febbraio 2017, il Decreto Legge n. 8, ha previsto che, in considerazione degli obiettivi di contenimento dell'uso del suolo e riduzione delle aree da destinare ad insediamenti temporanei, le Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, sentiti i comuni interessati, potevano acquisire a titolo oneroso, al patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica, unità immobiliari ad uso abitativo agibili o rese agibili dal proprietario.

Successivamente con delibera di Giunta Regionale veniva disposta l'attivazione della fase di acquisizione, a titolo oneroso, al patrimonio Edilizia Residenziale Pubblica di unità immobiliari in possesso dei citati requisiti, da destinare temporaneamente in uso gratuito a soggetti residenti in edifici e distrutti o danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e nel contempo venivano individuate le ATER di Teramo, L'Aquila e Pescara, in qualità di Enti competenti, e pertanto soggetti deputati all'acquisizione al proprio patrimonio degli immobili mediante adozione di tutti gli atti necessari e consequenziali.

Tuttavia, in data 25/09/2019, l'ATER di Teramo rilevava che l'attuazione di tale operazione avrebbe comportato notevoli carichi fiscali, poiché gli alloggi sarebbero entrati a far parte del proprio patrimonio immobiliare.

In data 12 novembre 2019, rilevata detta impasse interpretativa, previa analisi della problematica da un punto di vista meramente giuridico, al fine di favorire una più adeguata sistemazione degli inquilini e per ridurre nel contempo l'impiego di denaro pubblico destinato ai contributi autonomia sistemazione (Cas), presentava interpello all'Agenzia delle Entrate Abruzzo per conoscere se le somme oggetto di trasferimento avessero concorso a formare la base imponibile IRES. Nel medesimo interpello, veniva indicata una soluzione interpretativa, in virtù della quale si riteneva che le somme oggetto di trasferimento non concorressero a formare la base imponibile IRES e conseguentemente prevedeva che l'ente regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica, attraverso l'ATER Teramo potesse acquisire la proprietà degli alloggi senza oneri, inclusi quelli di natura tributaria.

L'Agenzia delle Entrate, in conformità con la soluzione prospettata nel predetto interpello, evidenziando la ratio solidaristica dell'operazione, che è quella di sostenere l'edilizia residenziale pubblica intesa come servizio sociale rivolto a soddisfare un'esigenza fondamentale di tutti i cittadini, vale a dire fornire un alloggio prima di tutto ai cittadini colpiti dal sisma le cui abitazioni risultano inagibili e dopo alle classi meno agiate, ha ritenuto che attraverso questo intervento vengono perseguite finalità analoghe a quelle di programmi pubblici di edilizia residenziale e, pertanto, determina l'applicazione del medesimo trattamento fiscale riferibile ai citati programmi.

Per quanto precede, tra i programmi anno 2021, in continuità con quanto già avviato sin dal corrente anno, si prevede, quindi, anche l'attività afferente il rientro nelle abitazioni acquistate di un numero considerevole di inquilini sfollati. Ad oggi sono state acquisite n.163.

NATURA GIURIDICA E FINALITA'

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della provincia Teramo (A.T.E.R.) è stata istituita con la legge regionale 21 luglio 1999, numero 44, per trasformazione dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Teramo (IACP).

L'ATER è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile e di proprio Statuto, approvato con Provvedimento del Commissario Straordinario dell'ATER di Teramo n.23 del 23/05/2006, e deve svolgere la loro propria attività con criteri di efficacia, efficienza ed economicità ed ha l'obbligo del pareggio di bilancio da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi.

L'Azienda ha la propria sede legale in Teramo in via Roma n.49.

La Regione Abruzzo riconosce la funzione sociale agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed ha previsto, conseguentemente, che l'attività delle ATER deve favorire la gestione sociale degli alloggi.

La Giunta regionale, sulla base degli indirizzi formulati dal Consiglio regionale, esercita la vigilanza sulle ATER e può disporre le ispezioni e verifiche. Sono soggetti a controllo di legittimità da parte della Giunta regionale, ex art. 24 della L.R. 21 luglio 1999 n. 44, i seguenti atti delle ATER:

- a) i regolamenti e l'ordinamento degli uffici e del personale;
- b) il bilancio di previsione e di esercizio.

NORMATIVA DI SETTORE

Oltre alla citata legge regionale n. 44 del 21 luglio 1999 ed al vigente Statuto, approvato con Provvedimento del Commissario Straordinario dell'ATER di Teramo n. 23 del 23/05/2006, la normativa di riferimento dell'ATER è:

- L.R. 25 ottobre 1996, numero 96, recante norme per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei relativi canoni di locazione;
- L. 24 dicembre 1993, numero 560, recante norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- L.R. 21 maggio 2015, numero 10, recante norme per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- L.R. 24 agosto 2018, numero 30, di modifica della legge regionale 10 del 2015.

SISTEMA CONTABILE

Le scritture contabili dell'ATER devono consentire la rilevazione dei costi delle attività espletate e dei servizi prestati e dei corrispettivi introitati nonché le variazioni negli elementi attivi e passivi patrimoniali raggruppati secondo il modello di conto economico e di stato patrimoniale previsti dal bilancio tipo. La contabilità generale deve essere strutturata in maniera da garantire le stesse informazioni fornite dalle società private seguendo, nella redazione dei bilanci, i medesimi principi contabili. Inoltre, l'ATER partecipa alla rilevazione del bilancio consolidato della Regione Abruzzo, redatto in conformità al Decreto Legislativo 118 del 2011 allegato 11.

ORGANI

Sono organi dell'ATER, ex art. 4 dello Statuto aziendale:

- a) Il Consiglio di amministrazione;
- b) Il Presidente;
- c) Il Direttore;
- d) il Collegio dei Revisori dei Conti.

Le rispettive funzioni sono stabilite dalla legge regionale 44 del 1999 e dallo statuto.

Il Consiglio di Amministrazione dell'ATER (ex art. 17 della L.R. 44/1999), è composto da tre membri, di cui uno con funzioni di presidente, di comprovata capacità manageriale, organizzativa e gestionale e delibera a maggioranza dei componenti.

I compiti del Consiglio di Amministrazione sono:

- a) deliberare lo Statuto, i Regolamenti, la struttura organizzativa e la dotazione organica dell'ATER;
- b) definire gli obiettivi pluriennali e annuali dell'ATER in conformità con i dettati della legge regionale n. 44 del 1999 ed in coerenza con gli indirizzi e la programmazione regionale in materia di edilizia sociale e di ERP, relazionandone annualmente alla Giunta regionale e alla Commissione consiliare competente per materia;
- c) approvare i bilanci economici di previsione pluriennali e annuali, il piano-programma e il bilancio di esercizio dell'ATER;
- d) nominare il Direttore;
- e) deliberare ed esercitare quanto altro statutariamente previsto per l'attività dell'Azienda, fatte salve le funzioni attribuite al Direttore.

Il Presidente (art. 19 L.R. 44/1999) è il legale rappresentante dell'ATER convoca e presiede il Consiglio di amministrazione, assicura l'attuazione degli indirizzi fissati dal Consiglio regionale, sovrintende al buon funzionamento dell'Azienda e vigila sull'esecuzione delle deliberazioni.

Al Direttore (art. 20 comma 4 L.R. 44/1999) spetta la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa dell'ATER, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'azienda verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane e strutturali e di controllo.

La Revisione legale dell'ATER (art. 21 L.R. 44/1999) è affidata ad un Revisore nominato dal Consiglio regionale con le modalità di cui al comma 1-bis dell'articolo 5 della legge regionale 24 marzo 2009, numero 4, recante principi generali in materia di riordino degli Enti regionali.

L'attuale Consiglio di amministrazione è stato nominato con la decreto del Presidente del Consiglio regionale numero 28 del 01 ottobre 2019 ed è così formato:

- a) Maria CECI: Presidente;
- b) Rando ANGELINI: Componente;
- c) Giammario CAUTI: Componente.

Con il decreto del Presidente del Consiglio Regionale dell'Abruzzo n.41 del 30 dicembre 2022 è stato nominato Revisore legale dell'ATER di Teramo il Dott. Caserta Valerio.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA E RISORSE UMANE

Con Provvedimento Commissariale n° 086 del 23/05/2011 avente ad oggetto: *"Nuova dotazione organica dell'ATER di Teramo"* è stata adottata la nuova dotazione organica dell'Ente; la Giunta Regionale R.A. ha autorizzato, con propria Deliberazione n. 527 del 25/07/2011 l'Ente all'adozione della nuova pianta organica.

Successivamente, con Provvedimento Commissariale n° 114 del 29/07/2011 avente ad oggetto: *"Approvazione Pianta Organica"*, è stata approvata la Pianta Organica dell'ATER di Teramo così come adottata con il Provvedimento n° 086/2011 con la previsione, oltre al settore della Direzione, di due soli Settori (Amministrativo/Contabile e Tecnico Gestione Patrimoniale), anziché tre, con una riduzione del 35% delle posizioni dirigenziali (un dirigente su tre) e del 15% dei dipendenti (trenta anziché trentaquattro) rispetto alla precedente dotazione organica, così suddivisi:

- a) n. 03 funzionari Area Quadro;
- b) n. 14 Area "A";
- c) n. 11 Area "B";
- d) n. 02 Area "C".

Alla data del 31/12/2023 il personale in servizio è risultato pari a n.15 unità di cui:

- a) n. 12 dipendenti assunti a tempo indeterminato, così suddivisi:
 - 1) n. 01 funzionario con incarico di Dirigente Tecnico e Direttore f.f.;
 - 2) n. 01 funzionario Area Quadro;
 - 3) n. 03 Area "A"
 - 4) n. 07 area "B".
- b) n.01 dipendente di cat."B3", Settore Amm.vo/Contabile, reclutato tramite agenzia di somministrazione lavoro a tempo determinato (25 ore settimanali), a far data dal 15/06/2021 e con scadenza contrattuale (dopo vari rinnovi) il 17/01/2024;
- c) n.01 dipendente di cat. "A3", Settore Tecnico, reclutato tramite agenzia di somministrazione lavoro a tempo determinato (25 ore settimanali) a far data dal 15/06/2021 e con scadenza contrattuale (dopo vari rinnovi) il 26/01/2024;
- d) n.01 dipendente di cat. "B3", Settore Amm.vo/Contabile, reclutato tramite agenzia di somministrazione lavoro a tempo determinato a far data dal 11/07/2022 e con scadenza contrattuale (dopo vari rinnovi) il 24/08/2024.

In data 01/10/2020 ha cessato l'attività lavorativa il Dirigente del Settore Tecnico Gestione Patrimoniale.

In data 14/01/2023 ha cessato l'attività lavorativa il Dirigente del Settore Amministrativo/Contabile che svolgeva anche le funzioni di Direttore Generale dell'Ente.

Per sopperire alla mancanza della figura dirigenziale del Settore Tecnico e della figura Direttoriale si sono susseguiti vari atti aziendali, di cui l'ultimo, Deliberazione C.d.A. n. 05 del 14/04/2023, con il *"conferimento temporaneo dell'incarico di Dirigente del Settore Tecnico e di funzioni Direttoriali"* ad un funzionario del Settore Tecnico, Area A"1".

L'azienda, stante la necessità di effettuare ulteriori assunzioni per effetto dei pensionamenti programmati, con delibera del C.d.A. n. 12 del 09/04/2021 ad oggetto *"Definizione Programma Triennale Fabbisogno Personale 2021/2023 Ater Teramo"* ha approvato, nel rispetto della pianta organica vigente, il Programma Triennale di fabbisogno del personale per il triennio 2021/2023.

La suddetta Deliberazione del C.d.A. è stato trasmessa alla Giunta Regionale d'Abruzzo per i successivi adempimenti di competenza con nota prot. 02722 del 13/04/2021.

Il Consiglio Regionale, nella seduta consiliare del 06/10/2021 con Verbale n. 55/2 ha adottato l'articolazione della pianta organica nonché il fabbisogno del personale per il triennio 2021/2023 dell'ATER di Teramo così come approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12 del 09/04/2021 (comunicazione R.A. prot. 07841 del 21/10/2021) ed è stato pubblicato sul BURAT Ordinario della Regione Abruzzo n. 43 del 10/11/2021.

Le procedure di selezione bandite per l'assunzione di nuovo personale prevedono, a regime, l'immissione di numero di 7 unità di nuovo personale, 1 con profilo Dirigenziale Tecnico, 1 Area "Q" Settore Tecnico, 2 al Settore Tecnico, 1 al Settore Direzione e 2 al Settore Amm.vo/Contabile.

L'attuale struttura organizzativa dell'ATER è così articolata:

1) DIREZIONE:

- a) Ufficio di programmazione e controllo di gestione anagrafe e bollettazione;
- b) Segreteria degli Organi;
- c) Ufficio contenzioso.

2) SETTORE AMMINISTRATIVO/CONTABILE:

- a) Ufficio appalti/contratti;
- b) Ufficio inquinato;
- c) Ufficio contabile/fiscale;
- d) Ufficio economico/finanziario.

3) SETTORE TECNICO GESTIONE PATRIMONIALE

- a) Ufficio programmi speciali nuove costruzioni;
- b) Ufficio manutenzioni e ristrutturazioni;
- c) Ufficio patrimonio gestione immobili.

Sul sito istituzionale dell'ATER (www.aterteramo.it) è stato creato apposito link che rimanda al sito dell'amministrazione trasparente dove è possibile accedere a tutta la documentazione pubblicata dall'Azienda. Infatti, attraverso la pubblicità dei provvedimenti adottati dall'ATER, tutti i soggetti interessati possono esercitare un controllo sull'attività amministrativa e migliorare le attività nel loro complesso. Pertanto, anche la trasparenza dovrà essere oggetto di misurazione e valutazione per verificare l'efficacia e l'efficienza dell'azione amministrativa. A tal proposito il C.d.A. aziendale, con propria Deliberazione n. 11 del 12/09/2023, ha nominato l'Avvocato Loreto Ruscio, unitamente Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Responsabile della Trasparenza.

MISSIONE

Come stabilito dal vigente statuto e nell'ambito della competenza territoriale attribuita, l'ATER provvede a:

- a) attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto e la costruzione di abitazioni e di immobili anche attraverso programmi integrati;
- b) acquistare, nell'ambito dei fini istituzionali terreni fabbricabili, necessari all'attuazione degli interventi edilizi, con facoltà di alienarli, quando risultino esuberanti od inutilizzabili per i bisogni dell'Azienda;
- c) svolgere attività per nuove costruzioni mediante l'utilizzazione di risorse proprie, non vincolate ad altri scopi istituzionali, o con accordi con altri enti pubblici o privati, con fini calmieratori sul mercato edilizio, realizzando abitazioni anche a mezzo di piani di lottizzazione, allo scopo di locarle o venderle a prezzi economicamente competitivi;
- d) attuare interventi di recupero di cui all'articolo 31 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457, al patrimonio in gestione nonché per conto di altri Enti e soggetti privati;
- e) gestire il patrimonio di proprietà del trasformato IACP ad esso trasferito, nonché quello di Enti pubblici, territoriali e non, affidato alla propria gestione, o di privati;
- f) promuovere presso i Comuni dell'ambito di competenza un punto di informazione al servizio degli utenti;
- g) promuovere e coordinare la partecipazione dei cittadini ai programmi di riorganizzazione urbanistica nel territorio comunale;
- h) espletare tutti i compiti che possono essere ad essa affidati dagli Enti locali in materia di predisposizione di piani urbanistici, nonché di progettazione, direzione ed esecuzione di opere pubbliche, anche ai fini dell'attuazione e gestione unitaria del complesso dei beni di proprietà pubblica al servizio della residenza;
- i) promuovere l'accesso degli Enti locali alle risorse finanziarie, anche Europee, destinate ai programmi ed al recupero abitativo, ivi compresa l'attivazione di nuovi canali finanziari che consentano di

ottimizzare l'impiego delle disponibilità complessive rispetto alle caratteristiche specifiche dei programmi.

Pertanto, la funzione primaria attribuita all'ATER è quella di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica attraverso la realizzazione di interventi di nuova costruzione, recupero, ristrutturazione e manutenzione dei fabbricati.

La Regione Abruzzo svolge, nei confronti delle ATER, funzioni di controllo ed indirizzo in base a programmi annuali o pluriennali del Consiglio su proposta della Giunta.

Inoltre, la Giunta Regionale deve:

- a) verificare l'attuazione dei progetti di intervento previsti in esecuzione dei programmi di edilizia residenziale pubblica;
- b) indirizzare le attività degli enti locali, delle ATER, per favorire la gestione sociale degli alloggi e dei relativi servizi con la partecipazione degli utenti;
- c) promuovere il coordinamento tra gli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale;
- d) esercitare l'azione di vigilanza sugli enti;
- e) provvedere alla formazione ed alla gestione dell'anagrafe regionale degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale pubblica e dei beneficiari, sotto qualunque forma di agevolazioni pubbliche dirette a consentire l'accesso alla locazione o alla proprietà dell'abitazione;
- f) indicare i costi ed i ricavi previsti per almeno un triennio ed il conseguente attendibile risultato economico che deve presentarsi in equilibrio tenuto conto anche degli eventuali contributi in conto esercizio previsto da leggi statali e regionali;
- g) fissare i criteri e i parametri per la valutazione dell'efficacia degli interventi delle ATER nonché per l'efficienza del loro funzionamento; tali criteri e parametri tengono conto del rapporto fra personale impiegato, obiettivi, risorse e patrimonio gestito;
- h) predisporre un sistema informativo abitativo - territoriale al fine di programmare e coordinare gli interventi di manutenzione, recupero e nuova costruzione di alloggi e presentare annualmente al Consiglio regionale un rapporto complessivo sull'attuazione degli interventi sull'andamento del fabbisogno abitativo e sulla gestione degli enti.

Per l'espletamento delle attività tecniche correlate alla realizzazione degli interventi, compresi quelli relativi al sisma, l'ATER percepisce un compenso che, unitamente ai canoni di locazione ed ai corrispettivi per i servizi a rimborso, costituisce la parte più consistente dei ricavi aziendali. Pertanto, con l'insieme delle entrate derivanti da questi ricavi, l'ATER deve sostenere tutti i costi di gestione senza gravare sul bilancio regionale con contributi in conto esercizio.

La gestione ordinaria relativa ai rapporti contrattuali con gli inquilini affittuari del patrimonio immobiliare dell'ATER, si caratterizza per una notevole complessità che deriva dall'entità e dal patrimonio gestito.

Tra gli alloggi in locazione semplice di proprietà dell'Ente sono incluse n.165 unità adibite ad uso fondaco di cui 101 acquistati con Decreti SMEA e n. 1 acquisito accatastato nell'anno 2020 dell'edificio n. 637 di Martinsicuro, e n. 63 alloggi a canone concordato. Non sono state incluse n. 222, di cui n.137 acquistati con Decreti SMEA, autorimesse collettive che non producono reddito e n.16 alloggi sottratti all'ordinaria assegnazione in quanto facenti parte del PRU di Teramo via Piave.

Gli alloggi di ERP di proprietà ATER interessati dal sisma 2016 e successive repliche con esiti di danno da "B" ad "E", secondo le procedure AEDES ammontano a n. 61 edifici, dei quali n. 48 con esito di danno classificato "B" e n. 13 (di cui n.5 con autorizzazione alla demolizione e ricostruzione) con esito "E" danni gravi.

Sono inagibili, inoltre, 32 alloggi a canone concordato.

Inoltre, l'ATER segue le autogestioni dei fabbricati a maggioranza e partecipa alle assemblee per i fabbricati misti nei quali è stato formalmente costituito il condominio, oltre 187 fabbricati.

OBIETTIVI E PROGRAMMI

Gli obiettivi strategici ai quali si riferisce la programmazione aziendale, qui di seguito riportati:

1)Rivisitazione del modello organizzativo attraverso l'innovazione tecnologica e reclutamento di idoneo personale.

La leva che muove il presente piano è rappresentata dall'obiettivo di creare una sinergia tra cambiamento organizzativo e innovazione digitale, per la diffusione di una nuova cultura interna e la formazione di nuove competenze.

Il digitale consente crescenti interazioni capaci di valorizzare intelligenza, creatività e progettualità delle persone e modifica la gestione del tempo e le modalità di lavoro, si pone l'esigenza di dotare l'Azienda di metodologie e strumenti in grado di garantire un governo e una gestione efficace delle informazioni sia al personale sia agli utenti esterni, valorizzando il patrimonio informativo dell'Azienda. Gli effetti micro-organizzativi legati al digitale sono gestiti per esaltarne gli aspetti positivi e limitare i fenomeni di "resistenza al cambiamento". La stessa informazione e i metodi tradizionali di comunicare cambiano significativamente generando strutture fondate sull'informazione e sul lavoro collaborativo. In questo contesto, nel processo finalizzato al cambiamento organizzativo si prevede anche di seguire ed accompagnare le persone nell'innovazione verso il digitale limitando gli atteggiamenti di perplessità che innescano fenomeni di resistenza.

Strumenti, canali e informazioni "digitali" non possono essere più visti come semplice supporto informatico alle tradizionali attività dell'ATER, ma sono da considerare come elemento strategico che determina la trasformazione del modello organizzativo. D'altro canto, un modello organizzativo solido e ben strutturato, con l'introduzione di nuove competenze, nuovi ruoli, nuove modalità di comunicazione e di erogazione dei servizi, rappresenta una leva abilitante e necessaria per la trasformazione digitale.

La strategia di governance e controllo indicata definisce le linee guida per rafforzare la capacità della Azienda ad erogare servizi che possano contribuire efficacemente al percorso di trasformazione digitale dell'ATER. I principali ambiti di intervento riguardano l'organizzazione, le risorse e le competenze, la pianificazione e il controllo.

Un'importante leva strategica è il potenziamento della capacità dell'Azienda di creare nuovi servizi e/o di riqualificare i servizi esistenti in ottica innovativa, attraverso la sperimentazione di nuove tecnologie e innovazioni di processo per il miglioramento continuo del funzionamento aziendale.

Inoltre, la corretta attuazione della trasformazione digitale all'interno di una organizzazione implica il ripensamento e l'adeguamento del modello organizzativo con l'obiettivo di massimizzare i benefici derivanti dalla stessa e l'assicurazione del raggiungimento delle strategie evolutive istituzionali basata sul rafforzamento della governance organizzativa e digitale, nonché sulla flessibilità e l'adattamento continuo alle nuove sfide evolutive attraverso servizi, piattaforme e infrastrutture tecnologiche capaci di garantire massima sicurezza.

Infine, l'ATER rafforzerà le collaborazioni con le altre Pubbliche Amministrazioni valorizzando gli asset e i servizi digitali e organizzativi erogati nella consapevolezza che l'introduzione di nuove competenze, di nuovi ruoli, di nuove modalità di erogazione dei servizi e di comunicazione unitamente alla ricerca di razionalizzazione dei costi e all'ottimizzazione dei tempi di erogazione di un servizio richiedono un ripensamento/adeguamento dell'organizzazione tradizionale.

L'utilizzo di strumenti, canali e informazioni "digitali" non può essere più visto come semplice supporto informatico alle tradizionali attività, ma è da considerare come elemento strategico su cui impostare il proprio modello organizzativo.

Il digitale diventa, dunque, un elemento chiave e un percorso imprescindibile per rendere più efficiente il modello operativo dell'ATER e per potenziare l'offerta dei servizi.

La trasformazione in atto non è solo tecnologica, ma riguarda anche l'intera sfera organizzativa perché il digitale alimenta tutte le funzioni aziendali.

La digitalizzazione costituisce un forte impulso alla revisione della struttura organizzativa. L'introduzione di un modello più efficiente e flessibile, capace di sfruttare appieno i diversi canali di contatto e le opportunità offerte dall'innovazione tecnologica, nonché l'allineamento delle modalità di erogazione dei servizi al progressivo mutare delle caratteristiche dell'utenza (ricorso ai servizi in orari meno usuali, incremento dell'utilizzo della tecnologia, etc.) rappresentano obiettivi prioritari a cui stanno puntando le aziende e che influenzano l'evoluzione degli assetti organizzativi. Infine, le logiche evolutive di rifocalizzazione delle risorse sui servizi all'utente e sui relativi processi primari sono sempre più corredate da politiche di accentramento e razionalizzazione delle funzioni di supporto (quali, ad es. la gestione delle risorse umane e delle risorse strumentali), che consentono di creare economie di scala e di esperienza, aumentando al contempo la specializzazione delle risorse.

2) Mantenimento dell'equilibrio economico e riduzione dello squilibrio finanziario, anche attraverso azioni finalizzate a garantire la liquidità aziendale.

Al riguardo verrà potenziata l'azione di pianificazione, monitoraggio e controllo economico-finanziario

della spesa al fine di garantire l'adeguata disponibilità delle risorse finanziarie ai processi produttivi dei servizi, monitorare e governare i costi dell'Azienda con l'obiettivo di disporre tempestivamente di informazioni sempre più strutturate e dettagliate per le attività di analisi e previsioni sull'andamento dei costi per ogni oggetto di controllo. Si prevede un costante monitoraggio e controllo dei risultati, anche al fine di garantire l'efficacia e l'efficienza del piano e dimostrare in concreto il valore generato.

Proprio in tema di razionalizzazione della spesa dell'Azienda, si cercherà di limitare il processo di produzione e dematerializzazione dei documenti cartacei, in linea con i principi posti alla base delle "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica, ad invarianza dei servizi ai cittadini" - Spending Review - convertito, con modificazioni, dalla legge n.135/2012, volti a conseguire gli obiettivi di qualificazione della spesa, anche mediante l'adozione delle sempre maggiori potenzialità offerte dalla tecnologia, si ritiene di procedere alla realizzazione di primi interventi, comportanti, fin da subito, la riduzione dei flussi cartacei per comunicazioni interne al fine di ottenere un decremento dei relativi costi.

In tale ottica, verranno individuate le modalità operative, che tramite la digitalizzazione, permettano un'immediata contrazione e/o eliminazione della produzione di documenti in forma cartacea. L'individuazione di nuovi flussi di comunicazione verranno condivisi con il Direttore.

Nella stessa direzione, verrà reso obbligatorio, laddove consentito dell'uso, del formato elettronico per la predisposizione di documenti e il relativo inoltro nello scambio di comunicazioni.

In considerazione di quanto sopra, quando si tratta di comunicazioni interne, non risulterà necessario l'utilizzo di strumenti di garanzia dell'integrità del documento (per esempio, firma digitale), mentre il documento sarà prodotto esclusivamente in formato elettronico, con l'apposizione in calce dell'indicazione del nome del Dirigente, del Funzionario o dell'Operatore. Tale operazione consentirà una sensibile riduzione dei volumi della corrispondenza cartacea e l'ottenimento di un significativo contenimento dei costi connessi all'acquisto della carta, dei toner, delle stampanti, nonché all'utilizzo delle fotocopiatrici e degli strumenti di cancelleria.

Tale scelta organizzativa, che facilita il processo di smaterializzazione, richiede un pieno utilizzo del sistema di protocollazione documentale, che consente la scansione del documento cartaceo e la relativa conversione in formato elettronico.

Ulteriori problematiche in merito alla integrale applicazione della regola generale sopra riportata dovranno essere tempestivamente segnalate al Direttore, affinché possa individuare la più corretta soluzione tecnico/organizzativa.

Si prevederà anche la razionalizzazione delle comunicazioni attraverso la gestione della corrispondenza. Le vigenti disposizioni di legge prevedono l'obbligo, per le pubbliche amministrazioni, di rendere noti, nei propri siti, gli indirizzi di posta elettronica istituzionali ai quali possano essere validamente indirizzati messaggi, comunicazioni e istanze.

L'ATER di Teramo allo scopo di garantire il miglioramento dell'efficienza dell'azione istituzionale, della qualità dei servizi erogati e per coniugare l'obiettivo di contenere i costi di funzionamento, intende gestire il flusso delle comunicazioni attraverso opportune azioni integrate che sfruttano, ancorché in una complessa cornice di vincoli soprattutto consuetudinari, le opportunità offerte dalla tecnologia informatica, con l'uso generalizzato della posta elettronica sia ordinaria, sia certificata PEC.

Ciò, anche al fine di avere immediata conoscenza della corrispondenza e per garantire l'osservanza dei termini procedurali e per evitare il consolidamento di una prassi non coerente con le finalità di economicità, di semplificazione e di tempestività perseguite dalle innovazioni legislative.

Per quanto precede, si chiederà di voler comunicare all'ATER di Teramo entro 10 giorni dal ricevimento della presente, ai recapiti elettronici si comunicano gli indirizzi di posta dell'ATER di Teramo:

ater.te@aterteramo.it, info@aterteramo.it, aterteramo@cert.aterteramo.it, il proprio indirizzo di posta elettronica. In tal modo, la corrispondenza, che non necessita della ricevuta di avvenuta consegna, salvo che si tratti di un indirizzo di posta certificata, potrà essere recapitata al destinatario con maggiore celerità direttamente sul suo indirizzo di posta elettronica.

Il rispetto delle indicazioni operative risulterà imprescindibile atteso che la telematizzazione costituisce ormai principio ordinario dell'agire amministrativo.

4) Vendita del patrimonio immobiliare

La gestione e valorizzazione del patrimonio è una delle attività più complesse che si possono affrontare. Da elemento storicamente «trascurato», per non dire «dimenticato», nell'ambito della gestione delle P.A., è assurta negli ultimi anni, soprattutto in occasione e in seguito alle crisi finanziarie che hanno interessato il Paese, a elemento imprescindibile di una corretta amministrazione della cosa pubblica.

La gestione del patrimonio rappresenta una sfida davvero difficile, attesa la difficoltà a reperire risorse

umane, finanziarie ed economiche adeguate allo scopo.

I piani di cessione degli alloggi di E.R.P. sono disciplinati dalla L. 560 del 18 dicembre del 1993 e dalle successive normative regionali.

In particolare, l'ultimo piano di cessione vigente dell'ATER di Teramo, redatto in ai sensi della predetta L. 560/93 e della L.R. n. 76 del 19/12/2001, formulato con delibera del C.d.A. n. 24/35 del 22/04/2004 (approvazione della G.R. con deliberazione n. 1124 del 15/11/2004 ricomprendente n. 992 alloggi), è stato modificato ed integrato con provvedimento del Commissario Straordinario ATER n. 102 del 23/10/2014 e nuovamente approvato dalla G.R. con deliberazione n. 829 del 11/12/2014, per n. 1011 alloggi dislocati in vari comuni della Provincia.

Il numero degli alloggi ivi ricompresi è pari alla percentuale massima prevista per legge del 75% (comma 4) del patrimonio cedibile, ovvero la quantità del patrimonio immobiliare per il quale non vi siano ostacoli alla cessione (es. diritto di superficie).

I proventi delle cessioni sono destinati, per una quota non inferiore all'80% e previa autorizzazione regionale (comma 14), esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Pubblica (commi 5 e 13).

Il restante 20% dei proventi derivanti dalle cessioni è utilizzato per il ripiano dei disavanzi delle ATER (comma 14, ultimo periodo).

Il meccanismo di cessione ed il calcolo del prezzo, in unica soluzione o rateale, è quello dell'art. 1, commi da 10 a 12 della L. 560/93 ed hanno diritto all'acquisto gli assegnatari, o loro familiari conviventi, in regola con il pagamento dei fitti e siano conduttori con regolare contratto di locazione da almeno 5 anni (comma 6).

5) Recupero delle morosità

Al fine di dare attuazione ad un piano di recupero si procederà ad un costante monitoraggio del medesimo fenomeno attraverso nuove modalità organizzative di gestione strutturate in programmi e progetti che, dettagliati nelle apposite schede che saranno predisposte dalla Direzione, costituiranno la programmazione dell'ATER anche ai fini della produttività aziendale.

La morosità gestita dall'ATER di Teramo si riferisce ai crediti vantati dall'Ente a titolo di canoni di locazione, indennità di occupazione, quote di autogestione, quote condominiali, spese generali e di amministrazione degli assegnatari a riscatto (cd. Quota "B"), quote di riscatto e per cessione alloggi, quote anticipate dall'ATER TE per lavori di manutenzione anticipate dall'Azienda e da chiedere a rimborso.

La morosità per canoni di locazione, alla data del 31/12/2022, ammonta ad € 2.500.000,00, comprensiva della morosità degli alloggi concessi a canone concordato.

Tali importi sono stati recuperati con un'attività sinergica tra gli Uffici amministrativi e l'attività giudiziaria propriamente detta svolta dai legali all'uopo incaricati. Occorre rilevare che non di rado, peraltro, è accaduto che, come *extrema ratio*, il professionista abbia conseguito il recupero giudiziale dell'alloggio ma non del credito vantato dall'Ente oppure che il legale sia dovuto intervenire più e più volte a causa di recrudescenze delle situazioni debitorie. Attualmente, ai fini del recupero coattivo dei crediti, sono incaricati n. 35 legali per un totale di n. 381 posizioni di morosità.

La maggior parte della suddetta morosità si è formata nel corso di numerosi anni, rappresentando quindi un fenomeno cristallizzato verso il quale l'Azienda ha intrapreso a partire dall'anno 2015, strategie diverse e calibrate in rapporto alle cause che l'hanno generata. Il fenomeno della morosità è alimentato dalla crisi economica che ha investito anche quei nuclei originariamente muniti di capacità reddituale che in seguito sono stati colpiti dalla perdita di lavoro e, dunque, da un'assenza di entrate che ne ha determinato l'insolvenza e da ultimo dall'emergenza sanitaria epidemiologica da Covid-19.

L'azione di monitoraggio del versamento dei canoni è stata effettuata per singolo utente e per le singole annualità dando precedenza a quelle meno recenti per evitare eventuali eccezioni di prescrizione del debito maturato dall'assegnatario inadempiente.

La sinergia organizzativa, finalizzata a prevenire il fenomeno della morosità, ha costituito, inoltre, uno degli strumenti per arginare e contrastare lo stesso, infatti ad iniziare dall'anno 2016 l'azienda ha attivato procedure di verifiche puntuali anagrafico-reddituali e patrimoniali su tutti gli utenti ATER che hanno prodotto autodichiarazione a zero redditi. Fatto ciò si è proceduto e si procederà ad effettuare la stessa verifica su tutti gli altri assegnatari, quindi l'azione dal 2016 non è più a campione. Gli interventi sopra descritti proseguiranno negli anni 2024 e seguenti, con risultati presumibilmente più concreti in termini di riduzione complessiva della morosità e di miglioramento della situazione finanziaria dell'Azienda.

I predetti programmi, dovranno tradursi negli obiettivi indicati nelle singole schede di performance le cui linee programmatiche possono essere così riassunte:

1) Riqualificazione e Ricostruzione del patrimonio

- a) Sisma 2016 nel rispetto del crono programma;
- b) Sisma 2009;
- c) Eco sisma bonus

2) Gestione efficiente del patrimonio attraverso le seguenti azioni:

- a) Recupero morosità;
- b) Lotta all'abusivismo.

3) Efficientamento dell'organizzazione interna attraverso le seguenti azioni:

- a) ampliamento dotazione organica;
- b) potenziamento sistema informatico;
- c) riordino dell'archivio ed elaborazione nuova carta dei servizi.

4) Alienazione immobili

- a) Vendita alloggi ERP ai sensi della L. 560/93;

VISTO il parere favorevole in calce al presente provvedimento di regolarità finanziaria del Dirigente del Settore competente;

VISTI i pareri espressi dal Direttore F.F.;

VISTA la L.560/93;

VISTI lo statuto e la L.R. n.44/99;

RITENUTA la propria competenza a deliberare in merito;

VISTA la documentazione sopra richiamata;

Dichiarazione di voto:

Presidente	Dr.ssa MARIA CECI	favorevole
Componente	Arch. RANDO ANGELINI	favorevole
Componente	Ing. GIAMMARIO CAUTI	favorevole

Con votazione espressa nelle forme di legge, che ha avuto il seguente risultato:

Presenti n. tre	Votanti n. tre	Favorevoli n. tre	Contrari n. zero	Astenuti n. zero
------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------------

Esito proclamato dal Presidente;

Uditi gli intervenuti;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa e che si intendono integralmente riportate nel presente dispositivo, come parte integrante e sostanziale, e per l'effetto:

APPROVARE il Piano Programma Aziendale anno 2024;

AUTORIZZARE gli Uffici al compimenti di tutti gli atti inerenti e consequenziali il presente Provvedimento;


DISPONE

LA PUBBLICAZIONE del presente Atto sul sito istituzionale aziendale, nel rispetto della normativa in materia di trasparenza amministrativa di cui al D.LGS 33/2013;

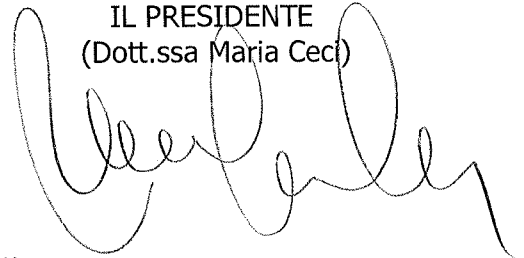
DICHIARA

Il presente Atto, che si compone di n.12 (dodici) facciate, immediatamente eseguibile;

IL SEGRETARIO
(Arch. Milva Partiti)

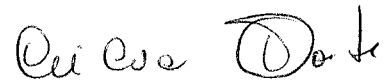


IL PRESIDENTE
(Dott.ssa Maria Ceci)



Esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile/amministrativa
Teramo li, 29/12/2023

Per il Dirigente
Settore Amministrativo/Contabile
Il Direttore F.F.
(Arch. Milva Partiti)



Esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica/amministrativa
Teramo li, 29/12/2023

Per il Dirigente
Settore Amministrativo/Contabile
Il Direttore F.F.
(Arch. Milva Partiti)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ON-LINE

Il presente Atto, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, è stata pubblicato all'Albo Pretorio online dell'ATER di Teramo in data 02 GEN. 2024 e vi rimarrà per gg. 15 consecutivi.

IL DIRETTORE F.F.

(Arch. Milva Partiti)

