



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

**PIANO DELLE ATTIVITA' 2020-2022**

**L'AGENZIA CAMPANA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

L'ACER è un ente non economico, strumentale della Regione Campania, ai sensi dell'art. 11 ter, comma 3, lettera g, del D.lgs. 118/2011 e s.m.i., ascritto alla missione del bilancio regionale "assetto del territorio ed edilizia abitativa".

A tale Agenzia è affidata la gestione di un grande patrimonio dislocato nelle cinque province campane: oltre 58.000 alloggi di edilizia sociale\_erp, 3.600 immobili ad uso diverso, 240 terreni, 830 immobili ad uso diverso e 110 terreni per conto degli IIAACCP campani in liquidazione, nonché migliaia di posizioni di vendite rateali degli immobili.

Con l'approvazione del bilancio 2020-2022, in esito ad un processo di riforma regionale di notevole complessità, tale Agenzia è subentrata, dall'1/1/2020, nelle attività istituzionali degli IIAACCP campani che, come prevede la richiamata riforma, hanno avviato, da tale data, le rispettive attività liquidatorie relative ad asset di passività ed attività non trasferiti ad ACER.

**MISSION**

La mission dell'ACER è codificata nel proprio **Statuto** approvato dalla Regione Campania. In particolare, tale Statuto, all'art. 1, commi 1 e seguenti, evidenzia chiaramente che l'Agenzia opera sotto il controllo e coordinamento della Regione e quindi deve fare propri gli obiettivi forniti dall'ente sovraordinato. All'uopo il documento regionale, cui l'ACER deve riferirsi per identificare gli obiettivi che la Regione le assegna, è il **Documento di Economia e Finanza Regionale e la sua nota di aggiornamento** principalmente per la parte che riguarda le Politiche Abitative (3.22) ma anche per gli indirizzi che valgono per tutti gli enti controllati e coordinati dalla Regione, in particolare per la parte che riguarda i processi di informatizzazione delle Amministrazioni (3.9) della Regione Campania.

Gli obiettivi che, nell'ambito delle previsioni statutarie, devono informare la programmazione dell'Agenzia 2020-2022, quindi, devono uniformarsi a quanto previsto con il documento di economia e finanza regionale 2020-2022 (appresso denominato, per brevità, **DEFRC**).

Nell'ambito di tale documento, approvato nell'anno 2019, si legge, in particolare, quanto segue:

*A pag. 610 " ... il completamento della riforma normativa e regolamentare del comparto dell'edilizia residenziale pubblica e sociale rafforzerà il ruolo di governance della Regione nell'ambito delle politiche abitative anche attraverso la neocostituenda ACER (Agenzia Campana per l'Edilizia Regionale)".*

*A pagina 612, nella sezione delle Politiche Abitative, sotto la voce del Programma "Abitare sostenibile "case sicure in ambienti rigenerati", si legge: "Negli obiettivi assunti dalla Regione Campania per il rilancio dell'economia, lo sviluppo dei territori e l'innalzamento della qualità di vita della popolazione regionale, riveste un particolare rilievo il tema delle politiche abitative, coniugando diritto alla casa con diritto ad una vita in ambienti riqualificati e sostenibili. A tal scopo, l'Assessorato all'Urbanistica e al Governo del territorio, ha inteso avviare un esteso programma di rilancio del settore, affiancando ad altre iniziative di carattere territoriale, urbanistico e paesaggistico, anche quello in materia di politiche abitative, attraverso programmi*



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

*estesi di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare residenziale pubblico. “Abitare sostenibile”: case sicure in ambienti rigenerati”, sarà lo slogan che accompagnerà l'attività dell'Assessorato su un tema che da anni non ha trovato spunti finanziari adeguati a dare risposte concrete al territorio. Si tratta di un innovativo programma per il quale si prevede di integrare i fondi ordinari con il sistema degli incentivi fiscali eco e sisma-bonus, attivando, anche in via sperimentale, strumenti di valorizzazione del patrimonio pubblico abitativo e creando sinergie sia di risorse pubbliche disponibili, da quelle nazionali a quelle comunitarie, sia di coinvolgimento attivo dell'imprenditoria, con l'apporto di risorse private, in forme anche innovative di partenariato pubblico-privato. Si prevede, altresì, di assegnare all'ACER Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale un ruolo essenziale per l'attuazione del programma, facendone il perno delle politiche abitative regionali. Il programma riguarderà infine anche i condomini privati, che saranno destinatari di contributi per condurre le analisi di vulnerabilità sugli edifici, al fine di incentivare la messa in sicurezza del patrimonio abitativo. Infine, saranno ridefiniti Accordi di programma con il Comune di Napoli per ridare slancio a programmi di edilizia residenziale pubblica incagliati presso l'amministrazione comunale. In stretta sinergia con le opportunità di investimento appena delineate, verranno inoltre attivati strumenti di ingegneria finanziaria come Jessica, in uno con una esplorazione circa attività relative all'utilizzo di strumenti di valorizzazione immobiliare”.*

A pag. 613, sempre nella sezione delle Politiche Abitative, sotto la voce Contributi per il sostegno al fitto e per la morosità incolpevole, si legge: “*Nel corso del triennio 2020/2022 le politiche abitative saranno supportate con iniziative di accompagnamento per le fasce sociali più deboli attraverso misure a valere sia sul Fondo inquilini morosi incolpevoli di cui al D.L. 102/2013 così come convertito con L. 124/2013 ed incrementato con L. n.80/2014 art.1, che Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione ex art.11 della L. 431/98, in un utilizzo delle due forme di accompagnamento in maniera integrata e sinergica. Per accelerare le procedure di trasferimento delle risorse, saranno attivate specifiche convenzioni con l'ACER per la gestione finanziaria delle risorse anche attraverso l'attivazione di procedure a sportello”.*

A pag. 614, sempre nella sezione delle Politiche Abitative, sotto la voce Riforma Edilizia Residenziale Pubblica – ACER, si legge: “*In attuazione a quanto previsto dall'articolo 3, comma 4, lettere b) e c) della legge regionale n. 1 del 2016 e smi, la rivisitazione e definizione della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, rappresenta un obiettivo strategico dell'Assessorato. Una regolamentazione volta ad introdurre opportuni requisiti di accesso e di permanenza negli alloggi, fattispecie di mobilità finalizzate ad evitare la cristallizzazione di situazioni di privilegio, procedure di annullamento e di decadenza dall'assegnazione. La riforma si propone l'obiettivo di migliorare i servizi ai cittadini e razionalizzare, rendendola più efficiente e funzionale, la gestione del patrimonio immobiliare degli Istituti Autonomi Case Popolari nonché contenere la spesa connessa agli organi di governo. L'attuale fase di commissariamento dell'ACER e degli II.AA.CC.PP. Campani è finalizzata a completare la prevista trasformazione degli Istituti nell'Agenzia regionale, attraverso un processo di liquidazione che consenta di definire politiche di bilancio nell'ambito di un quadro armonizzato ai sensi del D.Lgs 118/2011, che consenta tuttavia di gestire l'inevitabile disequilibrio sia per la parte corrente che per i debiti/crediti pregressi. Il prossimo triennio consentirà di accompagnare l'ACER in una politica di rilancio dell'ERP attraverso le funzioni proprie così come previste, nel rispetto degli indirizzi programmatici della Giunta regionale”.*

Nella nota di aggiornamento al DEFRC, approvato a fine anno 2019, si fornisce l'indirizzo alla



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

Giunta Regionale di rilanciare le politiche abitative attraverso l'ACER, che individuerà un piano articolato di iniziative in grado di riqualificare il patrimonio di edilizia sociale\_e.r.p. e i quartieri, sfruttando le opportunità previste dalla normativa nazionale (vedi eco bonus, sisma bonus e piano casa) ed i fondi disponibili per i piani abitativi ed i fondi della programmazione unitaria.

### **OBIETTIVI**

Alla luce della *mission* affidata all'Agenzia, desunta sia dal relativo Statuto che dagli evocati indirizzi forniti dalla regione Campania, si possono individuare gli obiettivi che la stessa Agenzia può porre a fondamento della programmazione 2020-2022.

Tale individuazione è stata formalizzata nell'allegato documento, organizzato nella forma di una struttura a matrice, nella quale sono declinati tali obiettivi, elencati in una logica sistematica, per argomenti, con indicazione delle eventuali criticità da superare, delle strutture organizzative cui assegnarli e delle risorse ad essi destinate, se già disponibili (con rimando alle previsioni del bilancio 2020-2022).

Nel presente documento, invece, si intendono riportare, sinteticamente, le **attività ritenute strategiche** rispetto al compimento della **mission istituzionale** e rispetto ad **alcune criticità** che il C.d'A. ha rilevato nel corso dell'anno 2020 e che vanno risolte urgentemente, con il fattivo apporto della Regione Campania, per non rischiare di compromettere l'attuazione della stessa mission.

### **Obiettivi strategici**

**Obiettivo strategico dell'ACER di stretta derivazione dagli indirizzi regionali, per la programmazione 2020-2022, è certamente quello della realizzazione degli interventi di riqualificazione del proprio patrimonio nell'ambito del programma regionale "abitare sostenibile" da realizzarsi attraverso l'utilizzo, anche con metodologie innovative, di risorse pubbliche (veicolate dalla Regione), integrate con il sistema degli incentivi fiscali dell'eco e sisma-bonus, nonché attraverso il coinvolgimento attivo dell'imprenditoria, con l'apporto di risorse private, in forme anche innovative di partenariato pubblico-privato.**

Gli **obiettivi strategici** della programmazione 2020-2022 che derivano, invece, dagli **indirizzi del C. d'A. dell'Agenzia**, si concentrano soprattutto sull'esigenza di avviare e consolidare il percorso dell'ACER nel subentro agli IIAACCPP campani e sono inerenti alle seguenti misure, di cui la prima attiene alla gestione finanziaria e le altre riguardano il versante dell'organizzazione e le interrelazioni con gli altri enti:

- a) Ricerca, insieme alla Regione Campania, dell'**assetto finanziario** dell'ACER, adeguato al ruolo che la stessa deve svolgere, alla luce anche del percorso di introduzione del nuovo canone locativo per gli alloggi sociali\_erp che la stessa Regione va delineando e



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

dei connessi risvolti finanziari.

In tale ricerca riveste importanza fondamentale anche l'adozione di misure, da parte della stessa Regione, che evitino l'insorgenza di altre passività, sia per l'ACER che per gli IIAACCPP campani in liquidazione, in conseguenza degli **accertamenti IMU (e TASI, per gli anni fino al 2019)** che i Comuni della Campania continuano ad emettere, al momento nei confronti degli stessi Istituti, sul presupposto del disconoscimento della natura sociale degli alloggi erp, nonostante che tali Istituti abbiano sempre dichiarato che i propri alloggi erp siano alloggi sociali e, quindi, non assoggettati ad IMU e TASI in considerazione del fatto che tali alloggi hanno i requisiti e le caratteristiche indicate dal decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008. Anche l'ACER sta adottando tale comportamento ma, se dovesse pagare l'IMU sui propri alloggi, avrebbe una spesa di circa 30 milioni di euro all'anno. Gli Istituti hanno sempre impugnato tali accertamenti ma le Commissioni tributarie provinciali, dopo alcune sentenze favorevoli agli Istituti, sovente si orientano ad accogliere le tesi dei Comuni. Il C.d'A. dell'ACER, nel segnalare alla Regione Campania la scelta della Regione Lombardia, che ha adottato una legge nella quale qualifica alloggi sociali tutti gli alloggi erp, ha invitato, e rinnoverà a breve tale invito, la Regione ad assumere le decisioni necessarie per evitare che l'ACER, ma anche gli IIAACCPP, si trovino travolti da passività che non potrebbero assolutamente sostenere, connesse, peraltro, ad una errata interpretazione della norma in questione.

Altro fondamentale tassello per la ricerca degli equilibri finanziari è l'introduzione del **nuovo canone locativo abitativo erp** previsto dalla specifica regolamentazione regionale del 28/10/2019. La decorrenza prevista per tale canone era fissata all'1/1/2021 e l'ACER, confidandovi, aveva approvato il bilancio 2020-2022 stanziando gli incrementi di entrata connessi all'entrata in vigore, con tale decorrenza, di tale nuovo canone. Con delibera del 25/11/2020 n. 524, la Giunta della Regione Campania ha spostato tale **decorrenza all'1/7/2021**. Alla luce di ciò, occorre che la Regione adotti adeguate misure compensative per la perdita di entrate di cui l'ACER soffrirà.

Nel quadro degli equilibri rientrano, poi, anche i negativi effetti che **l'emergenza covid** ha prodotto sulle entrate dell'ACER: con la **grande contrazione delle alienazioni degli immobili e l'aumento della morosità locativa**, specialmente quella dei locatari degli immobili ad uso commerciale. La ripartenza delle alienazioni degli immobili, indipendentemente dal superamento di tale emergenza, necessita, comunque, dell'approvazione del **primo piano delle alienazioni dell'ACER nonché di un piano per il rapido accatastamento degli immobili ricadenti in tale piano e che non risultino ancora censiti in catasto; all'uopo, in esito ad una specifica ricognizione sugli accatastamenti da fare, occorrerà verificare l'adeguatezza delle risorse stanziare nel bilancio 2020-2022, incrementandole, se del caso, nel prossimo bilancio.**

- b) Implementazione del piano triennale delle Opere pubbliche.** Questo punto rappresenta il necessario completamento dell'obiettivo strategico di derivazione regionale. A tal proposito va innanzitutto concretamente avviata un'attività per l'applicazione di quanto previsto dal Decreto Rilancio in tema di utilizzo



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

dell'agevolazione fiscale del 110%. A tal ultimo proposito, se i chiarimenti ufficiali ancora latitano, oggi il mondo degli enti gestori di erp sta proponendo i primi bandi (Aler Milano) ed è quindi assai importante scambiare informazioni ed esperienze con altri enti gestori, anche per il tramite di Federcasa facendo riferimento ad iniziative di tale associazione; un punto di riferimento essenziale è anche l'apposita **Commissione consultiva insediata presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici**, cui occorrerà, con urgenza, inoltrare specifici quesiti di interesse per l'Agenzia in relazione alle attività che si intendono realizzare. Ma la realizzazione del piano delle OO.PP. è fortemente minata dalla **carenza di strutture tecniche** in grado di farvi fronte (per carenza di personale con profilo tecnico) per la qual cosa al successivo punto e) viene posto l'obiettivo di porvi rimedio. Altra attività assolutamente necessaria per la partenza degli investimenti programmati nel piano triennale delle OO.PP. è quella di allestire un **team di tecnici esterni** che supporti gli uffici tecnici dell'ente nelle attività necessarie per poter avviare, condurre e collaudare i lavori. All'uopo nelle annualità 2021 e 2022 sono state già previste le necessarie congrue risorse (circa 3 milioni di euro complessivi). Inoltre, si rappresenta che il C. d'A. ha già avviato le verifiche fiscali e tecniche per l'utilizzo di tale superbonus per l'aggiornamento del prossimo piano triennale delle OO.PP., per l'adeguamento ai nuovi possibili indirizzi della programmazione regionale. Si è inoltre proceduto ad avviare un progetto pilota sperimentale in relazione alla realizzazione dell'**intervento di riqualificazione di vari fabbricati in Airola (Bn)**. Tale progetto rappresenta un banco di prova per l'individuazione di un **innovativo modello di riqualificazione del patrimonio erp dell'Agenzia anche in relazione all'utilizzo delle agevolazioni fiscali previste con Legge n. 205/2017 (Legge di Bilancio 2018) e s.m.i., che include tra gli utilizzatori del sisma ed eco bonus gli Istituti autonomi per le case popolari o gli enti che hanno le stesse finalità sociali**. Tale intervento, infatti, è stato individuato dalla Direzione generale al Governo del Territorio della Regione Campania, con connesso finanziamento concesso con Delibera di Giunta Regionale n. 385 del 06/08/2019, proprio per la sperimentazione di una procedura di un affidamento di lavori comprensiva degli incentivi fiscali statali *eco e sisma-bonus*, con l'intento di garantire la copertura delle spese di realizzazione dello stesso ma, poi, anche la copertura, con i rientri derivanti dalle agevolazioni fiscali (sotto forma di cessione del credito o sconto in fattura), delle spese di progettazione di tutti gli altri interventi, al fine di consentire l'immediata cantierabilità delle opere da effettuarsi sui restanti fabbricati. Allo stato è stata avviata, da parte dell'Area Tecnica di ACER, una consultazione preliminare del mercato ai sensi dell'art. 66 del Decreto Legislativo n. 50/2016. Tale procedura è finalizzata alla raccolta di informazioni utili alla predisposizione della documentazione di gara nonché per condividere, di concerto con gli operatori del settore, il percorso amministrativo e tecnico per individuare la miglior soluzione per la futura procedura di gara. Attraverso il meccanismo della cessione del credito fiscale e/o dello sconto in fattura, è possibile riqualificare il complesso edilizio in Airola (6 corpi di fabbrica contenenti 48 alloggi) con apporti diretti di finanziamenti regionali/Acer ridotti al minimo (o, addirittura, nulli, nel caso di applicazione del superbonus del 110%).



**A.C.E.R.**

**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

- c) Integrazione e sviluppo dei sistemi informativi:** l'Acer è un sistema a rete: possiede infatti quasi 60 mila alloggi sparsi sull'intero territorio regionale. La gestione efficace ed efficiente dei dati in tali tipologie di aziende diventa un elemento di rilevanza strategica assoluta per tutte le altre attività cui l'agenzia è preposta. Ad oggi è ancora in corso un processo faticoso di coordinamento ed omogeneizzazione delle modalità di rilevazione e trattamento dei dati, con software ereditati dagli IIAACPP. Da verifiche fatte con i dirigenti, le principali criticità emerse sono connesse, da un lato, alla mancata integrazione dei moduli attualmente esistenti, dalla mancanza di alcuni moduli (si pensi ad esempio ai dati tecnici dei fabbricati e a tutte le attività di manutenzione e di servizio, che vengono gestite in modo autonomo e non automatizzato) e, dall'altro, ad una sorta di avversità al cambiamento. E' pertanto indispensabile avere come obiettivo l'ammodernamento dell'infrastruttura informativa (intesa come hardware, software anche in riuso, ad esempio da altri soggetti gestori di erp), formazione del capitale umano e incremento dello stesso puntando su figure adeguatamente professionalizzate), per tendere ad un sistema unico, integrato completo ed user-friendly, che consenta l'interazione con l'utenza (ad esempio dialogando con la stessa attraverso apposite app installabili sui cellulari con cui tale utenza possa segnalare la volontà di regolare la propria posizione amministrativa ovvero un disservizio).

Si ritiene, in particolare, che le opportunità da sfruttare siano da ricercarsi nella possibilità di fare riferimento alle linee guida adottate in attuazione dagli articoli 68 e 69 del Codice dell'Amministrazione Digitale, in particolare la legge sul riuso dei software sorgenti o open source, che richiedono all'amministrazione riusante il sostenimento dei soli costi di adeguamento e/o manutenzione del software alle proprie esigenze, senza sostenere i costi di licenza eventualmente già sostenuti da altra amministrazione. Orbene, nel panorama nazionale è opportuno fare riferimento ad aziende/enti simili all'Acer Campania per individuare un software capace di gestire la mole di dati/informazioni riguardanti il patrimonio dell'Acer. Lo sguardo non può che rivolgersi all'Aler/Lombardia/Milano e, quindi, è opportuno richiedere le licenze gratuitamente e ricercare i fondi necessari per l'adeguamento del software alle esigenze dell'Ente ma anche tenendo conto delle limitate risorse finanziarie disponibili. Uniformare il software, creare le autostrade informatiche dove viaggerà velocemente ed efficientemente la gran mole di dati dell'ERP Regionale è obiettivo imprescindibile. Necessiterà organizzare un team nei vari ambiti organizzativi in cui l'Ente è strutturato, incentivando il raggiungimento dell'obiettivo dell'informatizzazione generale con appositi strumenti di salario accessorio. Lo sforzo sarà notevole e si prevede che durerà circa 20 mesi, al termine dei quali il nuovo sistema informativo potrà entrare a regime. In concomitanza con la realizzazione di tale sistema, dovrà avviarsi un modello di riorganizzazione delle procedure dell'ente per unificarne tutte le procedure dei vari ambiti operativi, in modo da poter dare corpo e sostanza, per davvero, al progetto dell'unico soggetto regionale per la gestione dell'edilizia residenziale di riferimento della Regione Campania.

- d) Lotta alla morosità:** è necessario predisporre un piano di lotta alla morosità, specialmente quella degli utenti locativi degli immobili dell'Ente, sia ad uso abitativo



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

che ad uso diverso, strutturato, che possa consentire il recupero in maniera rapida, con un forte ausilio dell'informatizzazione e di un **concessionario della riscossione** la cui attività di recupero coattivo sia a costo zero per l'Ente. L'intero C.d'A. conviene sulla necessità di individuare, tramite procedura competitiva pubblica, un operatore nazionale iscritto all'albo dei riscossori, specializzato del recupero delle morosità in questione e che applichi l'aggio, per il suo compenso, solo su quanto incassato a tale titolo dai debitori dell'Agenzia; ciò non comporterebbe, quindi, alcuna spesa a carico di quest'Ultima, restando nell'alea del c.d. rischio d'impresa, l'effettiva possibilità per tale concessionario di conseguire il proprio compenso. Ovviamente l'ACER dovrà prevedere il rimborso delle spese vive sostenute dal concessionario e da queste non recuperate in esito allo svolgimento delle procedure coattive. L'affidamento al concessionario delle attività di recupero coattivo massivo, consentirà di non addossarle agli uffici legali dell'ente, permettendo a questi ultimi di concentrarsi sulle questioni più complesse e delicate, che richiedono procedure giudiziarie

- e) **Avvio di un piano di assunzioni del personale dirigenziale e non**, in accordo con il modello organizzativo prescelto e con il connesso fabbisogno, che deve tener conto dell'indicazione di puntare soprattutto su profili professionali qualificati, in grado di muoversi in un contesto altamente informatizzato, di gestire le complessità connesse alla normativa di riferimento ed alla interdisciplinarietà delle attività.

Di strategica rilevanza è, infatti, la questione relativa all'adeguamento della dotazione organica dell'Acer, considerando che il turnover, per la sostituzione del personale cessato, negli ultimi anni non è mai avvenuto. Drammatica è la situazione per la dotazione dell'organico dirigenziale, con oltre i 2/3 dei posti vacanti. Con le attuali disponibilità di personale, specialmente in taluni importanti ambiti organizzativi, non si riesce a sopperire alle esigenze ordinarie; pertanto, è anzitutto necessario provvedere ad una redistribuzione del personale dislocato nei vari ambiti organizzativi, anche territoriali, prevedendo una **mobilità interna** verso gli uffici che maggiormente soffrono della carenza di personale. Una volta definito e approvato un programma triennale del fabbisogno del personale, compatibile con il prossimo bilancio 2021-2023, si avvieranno immediatamente le **procedure pubbliche per la copertura dei posti vacanti**.

- f) **Sottoscrizione di protocolli d'intesa con i comuni finalizzati ad agevolare, per gli aspetti urbanistici ed amministrativi**, la realizzazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio dell'ACER e la realizzazione di nuovi complessi immobiliari, utilizzando i finanziamenti regionali e le risorse di bilancio disponibili.

La realizzazione di tali obiettivi strategici è condizionata in maniera rilevante da quanto definito dal punto a) di tali obiettivi. Pertanto, affinché tali indirizzi programmatici si possano tradurre in azioni effettive è necessario definire **l'assetto finanziario dell'Acer con la Regione Campania nel più breve tempo possibile**.

In relazione al punto e), inoltre, nelle more della definizione dell'assetto finanziario dell'ente, attese le criticità appresso rilevate a tal proposito, è opportuno ricercare, insieme alla Regione Campania, soluzioni temporanee che consentano all'ACER, di poter disporre immediatamente di professionalità in distacco dalla Regione Campania e con oneri completamente a carico di



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

quest'ultima.





**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

### **Difficoltà contingenti ed attività volte a fronteggiarle**

Poiché l'anno 2020 è quello della **partenza dell'ACER** quale ente subentrante agli IIAACCPP campani ma è anche l'anno dell'**emergenza covid** è importante sottolineare che tali circostanze hanno comportato lo svolgimento di attività di notevole impegno organizzativo e finanziario.

Le problematiche da risolvere per realizzare pienamente tale subentro sono molteplici: alcune di esse implicano il coinvolgimento istituzionale di altri enti, altre, invece, attengono a processi di organizzazione degli uffici e dei servizi, nonché alle procedure da uniformare, aspetto, quest'ultimo, molto critico, atteso che, spesso, quelle seguite dagli Istituti erano poco omogenee o, in alcuni casi, addirittura diversissime e non facilmente riconducibili ad unità. In tema organizzativo, poi, pesa la carenza di diverse figure professionali nell'ambito del personale disponibile e la forte riduzione di tale personale per effetto dei pensionamenti connessi all'età media (anagrafica e di servizio) piuttosto alta dello stesso.

Nell'anno 2020 si è avviata l'attività per l'omogeneizzazione e la razionalizzazione delle strutture organizzative ereditate dagli IIAACCPP: si citano, ad esempio, i regolamenti adottati e quelli in corso di adozione, gli atti di indirizzo sull'organizzazione e sull'omogeneizzazione delle procedure delle manutenzioni e dei contratti di servizi, le attività di informatizzazione, il coordinamento degli IIAACCPP nel periodo transitorio.

L'emergenza covid e le difficoltà organizzative connesse alla partenza dell'ACER hanno determinato un calo delle entrate correnti ed in conto capitale dell'Agenzia, causando difficoltà finanziarie connesse al conseguimento ed al mantenimento degli equilibri finanziari. Tali difficoltà, nell'anno 2020 hanno molto condizionato tutte le attività che necessitavano di essere avviate in occasione di tale subentro e, così, esse sono state effettuate solo in misura limitata. Ciò ha portato ad assumere talune scelte con una visione poco programmatica, ricorrendo, in alcuni casi, a soluzioni contingenti, provvisorie o emergenziali.

Nel contempo, tali difficoltà hanno aumentato di moltissimo il lavoro degli uffici finanziari, che sono stati costretti a lavorare in emergenza e hanno dovuto anche supportare la Regione Campania per il Bando Fitti e quello per l'emergenza covid.

A tutto ciò si aggiunge che la partenza dell'ACER ha dovuto, poi, subire una forte frenata dall'**emergenza covid**, che ha minato alcuni importanti esiti delle attività che si stavano avviando, soprattutto di quelle che necessitavano delle relazioni con l'utenza. Tale emergenza ha anche determinato importanti negative conseguenze finanziarie in quanto ha aumentato la morosità locativa, soprattutto nell'ambito di locazioni commerciali e ha fatto diminuire la propensione all'acquisto degli immobili.

Queste attività legate alla partenza dell'ACER ed all'emergenza covid, pur non essendo strategiche, sono molto importanti e rientrano a pieno titolo tra quelle del piano delle attività 2020-2022. E' stato elaborato pertanto uno schema a matrice, parte integrante del presente documento, nel quale vengono definite le principali criticità nonché tutte le attività, svolte nel 2020 e da svolgere negli anni 2021 e 2022, dalla struttura organizzativa per il superamento delle criticità stesse ed il raggiungimento degli obiettivi di performance.



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

### **CICLO DELLA PERFORMANCE**

Dal piano delle attività emergeranno anche le principali direttive per il piano della performance e, in generale, esso fungerà da bussola per orientare l'azione dell'organo amministrativo e della stessa dirigenza.

L'assunzione dei provvedimenti organizzativi (sulle aree dirigenziali, sulle relative competenze, sull'assegnazione del personale a tali aree, sull'individuazione del direttore generale, sulla relativa contrattualizzazione e sull'individuazione dei relativi obiettivi, sull'assegnazione degli incarichi dirigenziali, sull'area delle posizioni organizzative) e di quelli relativi alla performance (sistema di valutazione, piano triennale delle performance), consentiranno al C.d'A. l'approvazione del Piano Esecutivo di gestione, con il quale si completerà l'azione programmatica per il triennio 2020-2022. Solo così il testimone della gestione potrà pienamente passare nelle mani della dirigenza.

Nel contempo, la definizione ed il riparto (con lo svolgimento delle previste relazioni sindacali) del fondo per il salario accessorio del personale dipendente e di quello del personale dirigente, l'individuazione degli obiettivi della dirigenza, nonché l'insediamento dell'O.I.V., consentiranno di utilizzare pienamente gli strumenti del CCNL di riferimento per supportare e potenziare gli sforzi richiesti allo scarso personale, attraverso:

- la definizione delle pesature per le posizioni dirigenziali;
- l'assegnazione dei nuovi incarichi di posizione organizzativa;
- l'assegnazione, al personale dipendente, delle indennità previste dal Contratto decentrato, degli obiettivi di performance nell'ambito di piani di attività anche interdisciplinari;
- l'avvio del ciclo della performance per il direttore generale, i dirigenti, i titolari di posizione organizzativa ed il personale dipendente.

### **ARTICOLAZIONE DEL PIANO DELLE ATTIVITA' 2020-2022**

Come già evidenziato nel corpo del documento, il Piano delle Attività, per renderne più agevole la lettura, viene articolato, nell'allegato documento, attraverso una struttura a matrice facendo riferimento ad aree di attività riconducibili alle strutture organizzative dell'ente.

In tale documento sono riportati le attività che costituiscono obiettivi dell'Agenzia per ciascuno degli anni 2020-2022, le relative criticità finanziarie, tecniche, amministrative ed organizzative, le soluzioni possibili, con l'indicazione delle strutture organizzative coinvolte e delle risorse assegnate/assegnabili.

Quelle considerate nel presente documento, ovviamente, costituiscono le principali sintetiche attività dell'ente e, quindi, altre attività e il dettaglio di ogni attività sono demandati ad altri atti (le competenze delle aree dirigenziali, il PEG, il piano triennale della performance, le direttive, i documenti gestionali, ecc.).

Inoltre, atteso che la redazione di questo piano avviene ad anno abbondantemente iniziato, si evidenzia che diverse attività indicate nell'allegato documento sono già in corso di svolgimento o, addirittura, sono state svolte.



**A.C.E.R.**  
**Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale**

**PIANO TRIENNALE RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE SPESA - ART. 16,  
COMMA 4 DEL D.L. 6/7/2011 N. 98 (CONVERTITO CON LA L. 111/2011)**

Il piano relativo al triennio 2020-2022 andava approvato entro il 31/3/2020 ma sebbene non predisposto si può delineare uno scenario, in atto nel corrente anno 2020, che, nei fatti, è destinato a raggiungere, comunque, obiettivi di razionalizzazione e riqualificazione della spesa.

Innanzitutto, le incertezze sulle entrate correnti anni 2021 e 2022 hanno limitato le spese per lavori, con la costruzione di PEG provvisori nei quali non è stata assegnata tutta la disponibilità degli stanziamenti di spesa. Occorrerà, poi, progettare i nuovi capitolati dei lavori che abbiano come obiettivo proprio la razionalizzazione ed il risparmio rispetto alla spesa storica.

Le richiamate incertezze, unitamente all'emergenza covid, hanno limitato anche l'acquisto di beni, servizi e forniture.

Per gli acquisti effettuati in conformità a quanto previsto dal D.L. 98/2011, si è fatto ricorso, quando disponibili, alle convenzioni CONSIP ed al MEPA, con realizzazione di risparmi rispetto al ricorso al mercato.

Comunque, la razionalizzazione di lavori e degli acquisti di beni, servizi e forniture, passa da una necessaria organizzazione dell'ente e, pertanto, attese anche le considerazioni relative alla definizione delle entrate correnti, può essere fatta solo nell'anno 2021.