

STRUTTURA PROPONENTE:
UNITA' DI DIREZIONE: "DIREZIONE"

DELIBERA n.14/2013

<p>OGGETTO: D.G.R. N. 1478 DEL 06.11.2012. PROGETTO PER INDAGINE SUL PATRIMONIO DI E.R.P. MODIFICA DELIBERA N. 77 DEL 21.12.2012.</p>

L'anno 2013, il giorno 07 del mese di Marzo, nella sede dell'ATER

L'AMMINISTRATORE UNICO

ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 11 del 25.10.2010, assistito dal Direttore dell'Azienda arch. Michele BILANCIA;

VISTO l'art. 31 della Legge regionale 8 agosto 2012, n. 16 il quale testualmente recita. "La Regione, al fine di promuovere la programmazione di nuovi interventi nel campo dell'housing sociale, concede all'ATER di Potenza un contributo straordinario dell'importo di € 120.000,00 per il finanziamento del progetto di dismissione dei locali ad uso diverso dall'abitazione";

VISTA la delibera n. 1478 del 06.11.2012 con la quale la Giunta Regionale di Basilicata ha formalmente provveduto ad approvare il "Progetto di indagine sul patrimonio di e.r.p. nella città di Potenza finalizzata alla cessione dei locali ad uso diverso dall'abitazione", nonché ad individuare le modalità ed i termini di erogazione del contributo stanziato con la citata legge regionale;

VISTO il progetto de quo predisposto dall'Azienda ed inviato alla Regione Basilicata con nota n. 9706 del 10.09.2012;

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico n. 77 del 21.12.2012 con la quale sono stati fissati i criteri e le modalità per l'istituzione di una selezione comparativa finalizzata all'individuazione dei soggetti destinatari del progetto in argomento;

ATTESO

- che, nelle more dell'approvazione, alcune delle attività indicate nel progetto sono comunque state realizzate dall'Azienda;
- che, in particolare, è stata ultimata la fase relativa al rilevamento delle unità immobiliari di proprietà del Demanio dello Stato, con conseguente individuazione dei parametri e criteri di alienazione dei medesimi;
- che le ulteriori attività indicate in progetto risultano ancora in itinere, ovvero comunque da avviare;

VERIFICATA la necessità di porre in essere ulteriori adempimenti, strumentali al perseguimento degli obiettivi indicati in progetto, ancorché non espressamente in esso indicati quali:

- rilevamento di tutte le unità immobiliari di proprietà dell'Azienda ad uso diverso dall'abitazione;
- attività di data-entry per la gestione della corrispondenza sottesa all'alienazione del patrimonio immobiliare dell'ATER;
- variazioni catastali ed immissioni in mappa degli immobili;

PRESO ATTO delle modifiche che gli Uffici hanno apportato al progetto, ivi compresa l'attività di istruttoria tecnica propedeutica alla cessione degli alloggi;

ATTESO

- che, con propria delibera n.3 del 11.01.2013 sono state individuate le nuove "Aree Strategiche" dell'Azienda, precisandone "mission" e "funzioni";
- che con il citato provvedimento si è stabilito, altresì:
 - di denominare le predette Aree nei seguenti termini: "Area Promozione e Coordinamento"; "Area Tecnica"; "Area Amministrativa Gestionale";
 - di confermare la coincidenza dell'Area "Promozione e Coordinamento" con le attribuzioni e prerogative proprie della Direzione aziendale;
 - di individuare, all'interno dell'Area "Tecnica" e dell'Area "Amministrativa Gestionale" le seguenti strutture di preposizione dirigenziale: a) Unità di Direzione "Interventi Costruttivi, Manutenzione, Recupero, Espropri"; b) Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse";
- che, per l'effetto, sono state rimodulate le attività da espletare all'interno del progetto attestandole, per specifica tipologia, alle singole "Unità di Direzione" come meglio specificato nel quadro di cui all'allegato al presente provvedimento, qui di seguito riportato:

STRUTTURA ORGANIZZATIVA INTERESSATA	SOGGETTI INTERESSATI		ATTIVITA' E COMPITI DEI SOGGETTI INTERESSATI
	Numero diplomati Tipo di diploma richiesto	Numero laureati Tipo di laurea	
UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO RISORSE"	N. 1 Diploma di Geometra con esperienza N. 1 Diploma di Geometra		Rilevamento e verifiche varie del patrimonio immobiliare ad uso diverso della residenza ricadente nel Comune di Potenza e Provincia. Compilazione delle schede di valutazione degli immobili da alienare. Istruttoria di pratiche finalizzate alla cessione di immobili (ex l. n. 560/93).
UNITA' DI DIREZIONE "INTERVENTI COSTRUTTIVI MANUTENZIONE RECUPERO ESPROPRI"	N. 1 Diploma di Geometra con esperienza N. 1 Diploma di Geometra		Rilevamento e verifiche varie del patrimonio immobiliare ad uso diverso della residenza ricadente nel Comune di Potenza e Provincia. Compilazione delle schede di valutazione degli immobili da alienare con allestimento della documentazione di rito: certificazione energetica, agibilità, collaudo statico, etc...). Rilievi topografici e grafici degli immobili, variazioni catastali, immissione in mappa, etc...
UNITA' DI DIREZIONE "DIREZIONE"		N. 1 Laurea triennale - specialistica in: Architettura – Ingegneria N. 1 Laurea triennale - specialistica in: Statistica	Ricerca a di archivio e allestimento della schedatura preliminare delle unita' da alienare complete di tutti i dati (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, certificato abitabilità, collaudo statico, visure catastali, etc... Approntamento di metodologie di valutazione immobiliare con il supporto di appositi software del tipo "open source" in grado di assicurare il controllo e il monitoraggio di tutte le operazioni conseguenti alla stima dell'immobile. Attività di coordinamento e raccordo con le strutture interne dell'azienda.

CONSIDERATO

- che il personale attestato all'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse", stante il notevole impegno determinato dalle nuove ed ulteriori funzioni affidate alla struttura in seno al Modello Organizzativo aziendale, non può sostenere totalmente l'ulteriore carico di lavoro di cui al progetto e nei tempi previsti per la sua realizzazione;
- che analoga situazione è stata riscontrata relativamente all'Unità di Direzione "Interventi Costruttivi, Recupero, Manutenzione, Espropri";
- che tale circostanza è stata rappresentata in sede di approvazione del citato progetto nel quale, peraltro, sono state individuate specifiche risorse umane per la sua realizzazione;
- che risulta necessario integrare e potenziare, mediante il ricorso a professionalità esterne, da selezionare attraverso le long-list aziendali, il gruppo di dipendenti dell'Azienda che provvedono attualmente a curare gli adempimenti relativi alle attività di cui in narrativa;
- che l'organico dell'Azienda è carente e vi è l'impossibilità di affidare tale attività a personale interno, per ragioni legate ai carichi di lavoro;

ACCERTATA, pertanto, l'esigenza di sostenere e potenziare l'attività di cui in premessa con misure straordinarie e temporanee, le quali consentano all'Amministrazione di portare a compimento gli obiettivi programmati, evitando disfunzioni e rallentamenti nello svolgimento dell'attività ordinaria;

ATTESO

- che l'art. 9 –comma 2- dello Statuto aziendale individua gli strumenti operativi che l'Ente deve adottare per il raggiungimento delle finalità istituzionali ed in particolare autorizza, in caso di necessità, l'affidamento di incarichi di collaborazione professionale a soggetti esterni, singoli od associati;
- che l'affidamento dell'incarico viene effettuato nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità della pubblica amministrazione in applicazione della vigente normativa relativa alla scelta del contraente;

RAVVISATA l'utilità di dover fare temporaneo ricorso a professionalità esterne, le quali potranno offrire un immediato, specifico e qualificato contributo in uno specifico settore dell'attività dell'Azienda;

PRESO ATTO

- che con Determinazione n. 1/2006 del 19 gennaio 2006 l'Autorità di Vigilanza sui LL.PP. ha ammesso la possibilità di istituire un elenco di professionisti presso le singole stazioni appaltanti, rilevando come lo stesso possa ritenersi ammissibile nei limiti in cui vengano previsti idonei meccanismi riguardanti il relativo aggiornamento periodico, anche semestrale, adottando in ogni caso le forme di pubblicità previste dall'articolo 62 del D.P.R. 554/1999 e s.m., in modo che risulti garantito ai professionisti in possesso dei prescritti requisiti il diritto di iscriversi all'albo stesso, senza limitazioni temporali;
- che con lo stesso provvedimento l'Autorità ha indicato alcuni criteri ai quali attenersi per la formazione dell'albo stesso quali:
 - il richiamo a quanto dettato dall'articolo 51, comma 1, del D.P.R. 554/1999 e s.m. che vieta la partecipazione del professionista singolarmente e come componente di un raggruppamento di professionisti, nonché la contemporanea partecipazione a più di un raggruppamento;
 - il principio della rotazione nella scelta dei nominativi inseriti nell'albo, ai quali rivolgere la richiesta di offerta;
 - il divieto di cumulo degli incarichi, che può concretizzarsi nell'affidamento di non più di un incarico all'anno allo stesso professionista;
 - la correlazione dell'esperienza pregressa richiesta al professionista alle tipologie progettuali delle quali necessita l'amministrazione, così come individuate in sede di programmazione, di modo che le professionalità richieste rispondano concretamente alle classi e categorie cui si riferiscono i servizi da affidare;
 - l'Azienda si è dotata da tempo di appositi elenchi, distinti per titolo professionale, approvati con delibera dell'A. U. n. 45 del 08/09/99, periodicamente aggiornati;

CONSIDERATO

- che con circolare n. 4536 del 30.10.2012, pubblicata sulla G.U. n. 265 del 13.11.2012, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, in merito alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 207/2010, Regolamento di attuazione del codice dei contratti Pubblici, alla luce delle recenti modifiche ed integrazioni intervenute in materia, ha precisato che il limite per l'affidamento di lavori, servizi e forniture in economia, stante un difetto di coordinamento tra quanto disposto dal D.Lgs. n. 163/2006, che prevede una soglia di 40.000 euro, e dal D.P.R. n. 207/2010, che indica il valore di 20.000 euro, dato il rango superiore del D.Lgs. rispetto al D.P.R., tale soglia è da intendersi pari a 40.000 euro;
- che per incarichi il cui importo non eccede il limite di € 40.000, con riferimento all'art. 125 comma 11 del D.Lgs. n. 163/2006, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, nonché in ossequio alle direttive impartite dall'Autorità di Vigilanza con la determinazione sopra richiamata, si può procedere al relativo affidamento diretto a soggetti in possesso di adeguata esperienza e capacità professionali;

RITENUTO necessario che i nominativi dei professionisti da designare siano compresi nell'Albo dei liberi professionisti (sezione ingegneri-geometri-architetti) dell'ATER, approvato con delibera dell'A. U. n. 32/2008 e successivo, ultimo aggiornamento, disposto con determinazione del Direttore dell'Azienda n. 1 del 04.01.2013;

RITENUTO, altresì, necessario apportare alla propria delibera n. 77 del 21.12.2012 alcune modifiche e integrazioni relative alle attività progettuali da effettuare, nonché alle modalità di individuazione dei collaboratori esterni ai quali affidare le medesime attività;

VISTA la L.R. n. 12/96;

VISTO il Decreto Legislativo n. 165/2001 e ss.mm.ii.;

VISTO lo Statuto dell'Azienda;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza, degli atti propedeutici alla suesposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dai Dirigenti Responsabili delle Unità di Direzione “Gestione Patrimonio e Risorse” – “Interventi Costruttivi, Manutenzione, Recupero, Espropri” in ordine alla regolarità tecnica-amministrativa della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Dirigente Responsabile dell’Unità di Direzione “Gestione Patrimonio e Risorse” in ordine alla regolarità contabile della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell’Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

D E L I B E R A

1. di approvare il progetto denominato “INDAGINE SUL PATRIMONIO ATER NELLA CITTA’ DI POTENZA FINALIZZATA ALLA CESSIONE DEI LOCALI AD USO DIVERSO DALL’ABITAZIONE” il quale viene allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. di fissare i seguenti criteri per il conferimento degli incarichi a n. 6 professionisti:
 - esame dei curricula vitae, con specifico riguardo anche a precedenti esperienze presso amministrazioni pubbliche aventi per oggetto analoghe prestazioni, utilizzando l’elenco aziendale degli ingegneri, geometri e archivisti;
 - svolgimento dell’attività, in piena autonomia, senza vincoli di subordinazione, in via non esclusiva, fermo restando il potere di direzione dell’Amministrazione;
 - possesso dei seguenti requisiti:
 - godimento dei diritti civili e politici;
 - assenza di condanne penali e di pendenza di procedimenti penali;
 - assenza di provvedimenti che riguardano l’applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale;
3. di attestare le figure professionali alle varie strutture organizzative dell’Azienda, come espressamente riportato in progetto, delegando il Direttore ed i Dirigenti alla individuazione degli incaricati delle varie fasi del progetto medesimo;
4. di approvare lo schema di convenzione regolante l’incarico, allegato al presente provvedimento;
5. di caducare ogni capo del dispositivo di cui alla delibera n. 77/2012 in contrasto con il presente atto.

La presente deliberazione, costituita da n. 5 facciate, verrà affissa all’Albo-on line dell’Azienda per rimanervi esposta per 15 giorni e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE
arch. Michele BILANCIA

L'AMMINISTRATORE UNICO
ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI

F.to Arch. Michele BILANCIA

F.to Ing. Mario Vincenzo DRAGONETTI

STRUTTURA PROPONENTE:
UNITA' DI DIREZIONE "DIREZIONE"

DELIBERA n. 14/2013

OGGETTO: D.G.R. N. 1478 DEL 06.11.2012.
PROGETTO PER INDAGINE SUL PATRIMONIO DI E.R.P.
MODIFICA DELIBERA N. 77 DEL 21.12.2012.

L'ESTENSORE DELL'ATTO (avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Avv. Vincenzo PIGNATELLI

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (Legge n. 241/90, art. 6 art.30 del R.O)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(arch. Michele BILANCIA)

F.to Arch. Michele BILANCIA

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' tecnico-amministrativa del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE:
"GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRIGENTE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Avv. Vincenzo PIGNATELLI

UNITA' DI DIREZIONE:
"INTERVENTI COSTRUTTIVI,
MANUTENZIONE, RECUPERO, ESPROPRI"
IL DIRIGENTE
(ing. Pierluigi ARCIERI)

F.to Ing. Pierluigi ARCIERI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto:

UNITA' DI DIREZIONE: "GESTIONE RISORSE"
IL DIRIGENTE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

F.to Avv. Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimita' del presente atto:

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
(arch. Michele BILANCIA)

data _____

F.to Arch. Michele BILANCIA

INDAGINE SUL PATRIMONIO ATER NELLA CITTA' DI POTENZA FINALIZZATA ALLA CESSIONE DEI LOCALI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

PREMESSA

L'Azienda, in ottemperanza alle disposizioni di diverse leggi di finanziamento di interventi di ERP, ha realizzato e/o ricevuto in gestione numerosi immobili di proprietà dello Stato, ubicati nella provincia.

In virtù delle disposizioni contenute nell'art. 1 - comma 441 - della legge 30 dicembre 2004, n. 311, "gli alloggi di cui all'articolo 2 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modifiche", sono stati trasferiti in proprietà, ai comuni nel cui territorio gli stessi erano ubicati.

Molti fabbricati in cui sono ubicati gli alloggi, allo stato attuale ceduti ai comuni, presentano locali destinati ad uso diverso dall'abitazione, non oggetto di trasferimento in quanto non di pertinenza diretta degli alloggi, per i quali, l'Azienda, provvede tuttora alla gestione; tali locali, ancora di proprietà dello Stato, risultano ubicati prevalentemente nella città di Potenza.

Con istanza prot. n. 14357 del 06.12.2007, è stato chiesto all'Agenzia del Demanio l'autorizzazione all'alienazione di detti locali, al fine di utilizzare i proventi delle vendite in opere di manutenzione straordinaria e più in generale nel settore dell'e.r.p., così come previsto dall'art. 1 - commi 13 e 14 - della legge n. 560/93.

Con verbale del 25.02.2010, sottoscritto dai rappresentanti dell'Agenzia Del Demanio e dell'A.T.E.R., è stata autorizzata l'alienazione dei locali di proprietà dello Stato destinati ad uso diverso dall'abitazione affidando all'Azienda la gestione dell'istruttoria completa finalizzata alla suddetta alienazione, nel rispetto della legge n. 560/93 e della legge regionale n. 24/2007, nonché di specifiche direttive all'uopo impartite dalla stessa Agenzia.

L'alienazione di tali locali (circa 150 locali) consentirà all'ATER di incamerare risorse "fresche" in grado di integrare i flussi economici ordinari (l. n. 560/93, eventuali finanziamenti regionali) che consentano di programmare nuovi interventi nel campo dell'housing sociale, allo stato attuale privi di copertura economica.

A tutto ciò occorrerà affiancare una sistematica azione finalizzata alla valorizzazione del patrimonio dell'ATER (destinato ad uso diverso dall'abitazione), per dare una concreta risposta a coloro che intendano investire e moltiplicare le occasioni di lavoro, nel settore terziario, artigianale e commerciale.

OBBIETTIVI DEL PROGETTO

- Incrementare al massimo le entrate finanziarie dell'Azienda, attraverso l'adozione di tutte le iniziative volte alla valorizzazione del proprio patrimonio, in particolare di quello commerciale-terziario non vin-

colato da specifiche disposizioni che regolano invece la materia dell'edilizia residenziale pubblica, che consenta all'Azienda di avviare un assetto finanziario di tipo strutturale;

- ottimizzare i proventi derivanti sia dalla locazione che dalla dismissione degli immobili extraresidenziali di proprietà dell'Azienda, procedendo, in particolare, ad un radicale abbattimento dei livelli di morosità;
- riordinare ed aggiornare le posizioni tecniche e amministrative dei locatari e del patrimonio extraresidenziale, procedendo a verificare, aggiornare e completare le banche dati, anche al fine di correlare i dati patrimoniali con quelli economico-finanziari e di bilancio;
- procedere alla pianificazione, programmazione ed attuazione di un significativo e coordinato complesso di azioni tecnico-amministrative e giuridiche, mirato alla ricostituzione dei corretti rapporti amministrativi e finanziari tra l'Azienda ed i locatari.

Le attività necessarie per raggiungere gli obiettivi sopra indicati sono:

- 1 - reperimento delle risorse necessarie a garantire l'operatività della struttura a tal fine dedicata;
- 2 - censimento dei beni patrimoniali, di concerto ed in coordinamento con l'Unità di Direzione "Gestione Immobiliare e Manutenzione". L'attività dovrà costituire una banca dati completa, organica ed omogenea del patrimonio immobiliare, comprensiva della stima dei valori patrimoniali;
- 3 - acquisizione, verifica, completamento e definizione degli elementi tecnico amministrativi necessari alla gestione (mantenimento, valorizzazione, cessione) del patrimonio, comprensivi delle verifiche sullo stato d'uso delle unità immobiliari;
- 4 - gestione amministrativa, tecnica, giuridica dei rapporti contrattuali di locazione, sia in essere, sia di nuova costituzione;
- 5 - gestione amministrativa, tecnica, giuridica dei rapporti contrattuali per l'alienazione del patrimonio, secondo gli indirizzi riportati negli atti programmatici dell'Azienda (Bilancio di previsione, Carta dei servizi, regolamenti, etc...);
- 6 - gestione delle attività tecnico-amministrative necessarie alla manutenzione del patrimonio, di concerto ed in coordinamento con i competenti Uffici dell'Azienda;
- 7 - costituzione e gestione di un archivio documentale e trasformazione della banca dati in dati informatici. Il sistema informatico dovrà essere concepito come "modulo" del sistema informatico aziendale, al fine di governare compiutamente i processi di trasferimento dei dati, ed in relazione alle esigenze di passaggio dalla contabilità finanziaria a quella economico-patrimoniale.

FASI DEL PROGETTO

Il progetto si articola in più fasi, inserite in una griglia logica consequenziale, al fine di regolarne l'avanzamento in base all'esito delle fasi precedenti.

In ordine cronologico le fasi ipotizzate saranno:

Fase 1 : Le indagini

Si prevede che un gruppo di operatori, all'uopo professionalmente qualificati, proceda ad una attenta verifica del patrimonio immobiliare, ad uso diverso dall'abitazione, ricadente nella città di Potenza.

Con l'ausilio delle schede immobiliari, in possesso dell'Azienda, si procederà ai relativi riscontri: titolarità della conduzione del locale assegnato, riscontro della destinazione d'uso, verifiche tecniche e verifica della consistenza dell'unità immobiliare (se corrispondente ai dati metrici e parametrici in possesso dell'Azienda), analisi dello stato di manutenzione dell'unità.

Contestualmente verranno condotte indagini attraverso l'interpello della popolazione residente e dei soggetti pubblici preposti alla vigilanza e al controllo del quartiere, onde attingere qualsiasi notizia utile per il miglioramento del servizio offerto, tramite l'uso del locale.

Allo scopo di facilitare tali indagini e di contribuire con queste a quelle più generali che le istituzioni (Comuni, Province, Regioni, etc...) sviluppano sul tema dell'abitazione, e' previsto il coinvolgimento di operatori del settore (comitati di quartiere, sindacati e associazione inquilini, associazioni di categoria, etc...)

Fase 2 : Elaborazione delle schede con relativa valutazione dell'immobile.

Ultimata la fase di rilevamento gli addetti alla realizzazione del progetto dovranno procedere alla valutazione degli immobili oggetto di cessione con riferimento alle tabelle OMI elaborate dall'agenzia del Territorio per la città di Potenza tenendo altresì conto: della vetustà dell'unità immobiliare, dello stato di conservazione, della sua ubicazione, della destinazione d'uso, nonché di ogni utile elemento in grado di conseguire l'effettivo apprezzamento del locale oggetto di cessione.

Seguirà l'elaborazione di un quadro complessivo degli immobili da alienare, con specifiche proiezioni e simulazioni riguardanti: i ricavi che l'azienda sarà in grado di conseguire (a breve e lungo termine), le modalità di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita.

Fase 3 : Elaborazione della modulistica sottesa all'alienazione degli immobili.

Dovrà essere approntata tutta la modulistica necessaria per la formulazione delle domande di acquisto, mediante l'utilizzo di apposito software (già in dotazione dell'Azienda), che consenta di seguire e orientare il processo di dismissione secondo una tempistica predefinita.

Questa fase, alquanto complessa, dovrà essere condotta dal gruppo di progetto, in stretta collaborazione con il personale interno dell'ufficio per le necessarie verifiche e i riscontri connessi alla conduzione degli immobili oggetto di cessione (morosità pregressa, problematiche di carattere tecnico ed amministrativo, etc...).

RISORSE UMANE DA IMPEGNARE NEL PROGETTO

STRUTTURA ORGANIZZATIVA INTERESSATA	SOGETTI INTERESSATI		ATTIVITA' E COMPITI DEI SOGETTI INTERESSATI
	Numero diplomati Tipo di diploma richiesto	Numero laureati Tipo di laurea	
UNITA' DI DIREZIONE "GESTIONE PATRIMONIO RISORSE"	N. 1 Diploma di Geometra con esperienza N. 1 Diploma di Geometra		Rilevamento e verifiche varie del patrimonio immobiliare ad uso diverso della residenza ricadente nel Comune di Potenza e Provincia. Compilazione delle schede di valutazione degli immobili da alienare. Istruttoria di pratiche finalizzate alla cessione di immobili (ex l. n. 560/93).
UNITA' DI DIREZIONE "INTERVENTI COSTRUT- TIVI MANUTENZIONE RECUPERO ESPROPRI"	N. 1 Diploma di Geometra con esperienza N. 1 Diploma di Geometra		Rilevamento e verifiche varie del patrimonio immobiliare ad uso diverso della residenza ricadente nel Comune di Potenza e Provincia. Compilazione delle schede di valutazione degli immobili da alienare con allestimento della documentazione di rito: certificazione energetica, agibilità, collaudo statico, etc...). Rilievi topografici e grafici degli immobili, variazioni catastali, immissione in mappa, etc...
UNITA' DI DIREZIONE "DIREZIONE"		N. 1 Laurea triennale - specialistica in: Architettura – Ingegneria N. 1 Laurea triennale - specialistica in: Statistica	Ricerca a di archivio e allestimento della schedatura preliminare delle unita' da alienare complete di tutti i dati (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, certificato abitabilità, collaudo statico, visure catastali, etc... Approntamento di metodologie di valutazione immobiliare con il supporto di appositi software del tipo "open source" in grado di assicurare il controllo e il monitoraggio di tutte le operazioni conseguenti alla stima dell'immobile. Attività di coordinamento e raccordo con le strutture interne dell'azienda.

DURATA DEL PROGETTO

Il progetto si articolerà in dodici mesi.

COSTO DEL PROGETTO

Il costo presunto del progetto in relazione al numero delle figure professionali coinvolte si stima in euro 120.000,00.

L'art. 31 della Legge regionale 8 agosto 2012, n. 16 ha testualmente disposto: "La Regione, al fine di promuovere la programmazione di nuovi interventi nel campo dell'housing sociale, concede all'ATER di Potenza un contributo straordinario dell'importo di € 120.000,00 per il finanziamento del progetto di dismissione dei locali ad uso diverso dall'abitazione".

Con delibera n. 1478 del 06.11.2012 la Giunta regionale di Basilicata ha formalmente provveduto ad approvare il "Progetto di indagine sul patrimonio di e.r.p. nella città di Potenza finalizzata alla cessione dei locali ad uso diverso dall'abitazione", nonché ad individuare le modalità ed i termini di erogazione del contributo stanziato con la citata legge regionale.

Gli Uffici dell’Azienda, in relazione al finanziamento assegnato hanno elaborato il seguente piano economico nel quale sono evidenziati le spese da sostenere e i corrispettivi da corrispondere per il servizio prestato, distinti per ciascuna figura professionale comprensivo degli oneri a carico del datore di lavoro e del prestatore d’opera:

QUALIFICA	COMPENSO LORDO	NUMERO	TOTALE
Laureato	16.000,00	2	32.000,00
Diplomato geometra con esperienza	12.000,00	2	24.000,00
Diplomato geometra	10.000,00	2	20.000,00
			76.000,00
Spese varie (eventuale IVA, logistica, missioni, cancelleria, etc...)			44.000,00
TOTALE			120.000,00

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DEL PROGETTO

Le sei figure professionali come sopra individuate, secondo la tipologia delle attività previste nel progetto, saranno attestate alle varie articolazioni della struttura organizzativa dell’Azienda come di seguito meglio specificato:

UNITA’ DI DIREZIONE “DIREZIONE”

N. 1 - Laurea triennale/specialistica in: Architettura – Ingegneria;

N. 1 - Laurea triennale/specialistica in: Statistica

Ricerca a di archivio e allestimento della schedatura preliminare delle unita’ da alienare complete di tutti i dati (licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, certificato abitabilità, collaudo statico, visure catastali, etc...).

Approntamento di metodologie di valutazione immobiliare con il supporto di appositi software del tipo “open source” in grado di assicurare il controllo e il monitoraggio di tutte le operazioni conseguenti alla stima dell’immobile.

Attività di coordinamento e raccordo con le strutture interne dell’Azienda.

UNITA’ DI DIREZIONE “INTERVENTI COSTRUTTIVI MANUTENZIONE RECUPERO ESPROPRI”

N. 2 - Diploma Geometra (di cui n. 1 con esperienza)

Rilevamento e verifiche varie del patrimonio immobiliare ad uso diverso della residenza ricadente nel Comune di Potenza e Provincia. Compilazione delle schede di valutazione degli immobili da alienare con allestimento della documentazione di rito: certificazione energetica, agibilità, collaudo statico, etc...).

Rilievi topografici e grafici degli immobili, variazioni catastali, immissione in mappa, etc...

UNITA’ DI DIREZIONE “GESTIONE PATRIMONIO E RISOSE”

N. 2 - Diploma Geometra (di cui n. 1 con esperienza)

Rilevamento e verifiche varie del patrimonio immobiliare ad uso diverso della residenza ricadente nel Comune di Potenza e Provincia. Compilazione delle schede di valutazione degli immobili da alienare.

Istruttoria di pratiche finalizzate alla cessione di immobili (ex l. n. 560/93).

Il Direttore dell’Azienda
Arch. Michele BILANCIA

UNITA' DI DIREZIONE

“ _____ ”

Rep. N.....

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno 2013 (duemilatredici) il giorno ____ (_____) del mese di _____ in Potenza e, più precisamente, presso gli uffici dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale ubicati alla Via Mahes n.33

TRA

L'arch. Michele Bilancia nato a Potenza il 05/02/1952, nella sua qualità di Direttore dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Potenza, nominato ai sensi e per gli effetti degli artt. 8 e 17 della L.R. 24.06.96 n. 29 con provvedimento n.3 del 20/01/2011;

E

Il _____, nato a _____ () il ___/___/___ e residente in _____ () alla _____ n.____, iscritto presso _____ della Provincia di Potenza al n.____, C.F. _____;

PREMESSO

che, con delibera dell'Amministratore Unico n.____ del ___/___/2013 l'A.T.E.R. per far fronte alla carenza di personale nella U. D. “ _____”, è stato disposto il conferimento dell'incarico tecnico a supporto dell'U. D. succitata;
volendosi ora formalizzare norme e condizioni che devono disciplinare tale incarico, con la seguente scrittura privata

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - La narrativa che precede forma parte sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 - L'arch. Michele Bilancia, nella sua qualità di Direttore dell'Azienda, a supporto dell'U. D. “ _____”, per le attività ricomprese nel progetto “INDAGINE SUL PATRIMONIO ATER NELLA CITTA' DI POTENZA FINALIZZATA ALLA CESSIONE DEI LOCALI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE”, finanziato con l'art. 31 della Legge regionale 8 agosto 2012, n. 16, affida incarico al seguente professionista, che accetta:

- _____, nato a _____ il ___/___/___ e residente in _____ () alla _____ n.____, iscritto presso _____ al n.____;

ART. 3 - Il periodo di esecuzione dell'incarico è pari a 12 mesi e decorrerà dalla data di consegna della documentazione necessaria per dare effettivo inizio alle prestazioni. In tal senso il professionista dovrà raccordarsi con il competente Responsabile del Procedimento. Assolte le prestazioni affidate il contratto si intenderà risolto senza comunicazione e senza indennità aggiuntive a quelle di seguito previste.

ART. 4 - Il professionista si impegna a svolgere il lavoro affidatogli secondo le esigenze dell'Unità di Direzione “ _____”, presso la sede della propria attività professionale, ovvero presso la sede dell'Azienda, senza orario predeterminato.

ART. 5 - Per i servizi esterni (con pubblici uffici, trattazione di problemi con i terzi in contatto con l'Azienda, sopralluoghi, rilievi, visite e misurazioni, produzione di documentazione catastale, ecc.), all'incaricato spetteranno dei rimborsi a piè di lista con esibizione di ricevute e di documentazione giustificativa. I rimborsi per i sopralluoghi fuori sede verranno commisurati, se effettuati con mezzi propri, per ogni chilometro percorso a 1/5 del costo di un litro di carburante con comunicazione preventiva al Responsabile. Spetta comunque il rimborso di altre spese vive, diritti di visura, bolli, etc. eventualmente anticipate per con-

to dell'Azienda e regolarmente documentate.

ART. 6 – L'incaricato assume l'obbligo di risultato, tale si intende la predisposizione di atti e documenti tecnici correlati alle funzioni affidate.

L'incarico in oggetto deve intendersi ad ogni effetto di collaborazione autonoma e libero professionale, pertanto non potrà costituire in alcun modo rapporto di lavoro dipendente con questa Azienda né di collaborazione coordinata e continuativa.

ART. 7 – L'incaricato assume con l'espletamento delle attività connesse, la qualità di incaricato di pubblico servizio.

ART. 8 - L'incaricato è responsabile di fronte all'Amministrazione della validità e di tutte le conseguenze degli atti da lui compiuti, nonché di tutti gli errori od omissioni in atti o pratiche a cui è tenuto per ragioni del suo incarico ed incorre nelle responsabilità previste dalle vigenti disposizioni. Inoltre è tenuto al segreto d'ufficio, in ordine agli atti che gli verranno affidati dall'Ufficio ed assume gli obblighi di diligenza e responsabilità per la relativa custodia.

ART. 9 - Il tecnico incaricato dovrà garantire prestazioni giornaliere ivi comprese quelle riservate a riunioni di studio, a sopralluoghi, a prestazioni fuori del capoluogo, secondo le necessità e le eventuali indicazioni dell'Azienda.

Dovrà, inoltre, assicurare tutte le prestazioni, attinenti alla propria qualifica professionale, che gli verranno comunque richieste dagli organi competenti dell'Azienda.

ART. 10 – L'onorario che l'ATER corrisponderà al professionista, per le prestazioni richieste, è stato quantificato in € _____. Gli onorari, così come le spese vive e tutti gli altri oneri, saranno corrisposti esclusivamente allorquando la Regione Basilicata avrà provveduto ad accreditare il relativo contributo all'ATER, secondo le modalità di cui alla delibera della Giunta Regionale di Basilicata n. 1478/2012, nei seguenti termini:

- 40% del compenso alla fine del 1° trimestre, previa verifica dell'avvenuto completamento del 25% delle attività previste nel progetto;
- 20% del compenso alla fine del 2° trimestre, previa verifica dell'avvenuto completamento del 50% delle attività previste nel progetto;
- 20% del compenso alla fine del 3° trimestre, previa verifica dell'avvenuto completamento del 75% delle attività previste nel progetto;
- 20% del compenso alla fine del 4° trimestre, previa verifica dell'avvenuto completamento di tutte le attività previste nel progetto e del relativo accertamento da parte dell'Ufficio "Edilizia e OO.PP." del Dipartimento Infrastrutture, OO.PP. e Mobilità" della regione Basilicata.

In nessun caso l'Azienda anticiperà importi, a qualunque titolo, che non siano stati preventivamente accreditati dalla Regione Basilicata.

Nella ipotesi in cui, alla fine di ogni trimestre, si verificassero ritardi superiori a 45 giorni nella erogazione del contributo regionale, la presente convenzione è da ritenersi sospesa e, quindi priva di effetti, sino alla corresponsione effettiva delle somme maturate a favore dell'incaricato.

L'Azienda si riserva, in ogni caso, la facoltà di risolvere unilateralmente la presente convenzione in presenza di mancato accredito delle somme dovute dalla Regione Basilicata, fermo restando la liquidazione del maturato per ogni singolo trimestre.

L'incaricato riconosce ed accetta espressamente le modalità di liquidazione del corrispettivo maturato come sopra indicate.

L'attività richiesta si sostanzia in:

- istruttoria tecnica di pratiche di cessione, ai sensi della legge n. 560/93, comprendente la predisposizione della documentazione mediante ricerca in archivio dei dati tecnici e gestionali dell'alloggio, la preparazione di schede riassuntive dei dati raccolti collazionate per fabbricati e comuni, il sopralluogo sull'immobile, l'eventuale misurazione di varianti rispetto alla planimetria catastale, la verifica di congruenza, la segnalazione di eventuali abusi, il controllo ed l'eventuale aggiornamento dei dati catastali, la richiesta di visure, la ricerca d'archivio dei dati tecnici e gestionali di riferimento, la ricostruzione grafica di piante, la certificazione energetica;
- ricognizione del patrimonio immobiliare ad uso diverso dall'abitazione, comprendente la predisposizione della documentazione mediante ricerca in archivio dei dati tecnici e gestionali del locale, la preparazione

di schede riassuntive dei dati raccolti collazionate per fabbricati e comuni, il sopralluogo sull'immobile, l'eventuale misurazione di varianti rispetto alla planimetria catastale, la verifica di congruenza, la segnalazione di eventuali abusi, il controllo ed l'eventuale aggiornamento dei dati catastali, la richiesta di visure, la ricerca d'archivio dei dati tecnici e gestionali di riferimento, la ricostruzione grafica di piante, la certificazione di agibilità;

- immissione in mappa dei fabbricati;
- scansione digitale della documentazione reperita; ordinamento della documentazione per ogni edificio interessato e conseguente data entry del materiale di progetto.

ART. 11 – L'incaricato accetta la determinazione dei compensi come riportati al precedente articolo e si impegna a non esigere, in prosieguo, altri compensi aggiuntivi.

ART. 12 – L'incaricato dichiara di non trovarsi in alcuna condizione di incompatibilità di legge per lo svolgimento del pubblico servizio che gli viene affidato e si impegna a non svolgere, in relazione agli affari trattati, attività che configurino conflitto di interessi nei confronti dell'Azienda.

ART. 13 - Le spese della presente scrittura privata, che sarà registrata solo in caso d'uso, sono a carico dell'Azienda (ATER).

ART. 14 - Agli effetti della presente scrittura privata il _____ elegge il proprio domicilio in _____ () alla _____ n.____.

Le parti concordemente dichiarano che quanto contenuto nella presente scrittura privata corrisponde esattamente alla loro volontà e, pertanto, la sottoscrivono in segno di accettazione in tutte le parti in Potenza presso gli Uffici dell'ATER in Via Manhes n.33.

L'INCARICATO
()

IL DIRETTORE DELL'ATER
(arch. Michele Bilancia)

L'Incaricato, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 1342 del codice civile, dichiara di aver letto il presente atto e di averne specificatamente approvato le singole clausole ed in particolare gli artt. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e 14.

L'INCARICATO
()
