

A2

Area Tecnico Patrimoniale

Attività	Area di rischio	processo	descrizione	rischio	tipo di rischio	misure
MANUTENZIONE	Affidamento ed esecuzione di lavori, servizi e forniture	Raccoglie le richieste di intervento di manutenzione	Sulla base delle richieste pervenute stabilisce gli interventi da effettuarsi tenendo conto della necessità, urgenza e liceità della richiesta. N. di richieste pervenute Istruttoria 100% delle richieste pervenute	medio	discrezionalità atta a favorire singole situazioni	verifiche periodiche. Programmazione corretta basata sulla effettiva necessità.
		Effettua i sopralluoghi e le perizie tecniche	n. sopralluoghi effettuati n. perizie effettuate	alto	eccessiva discrezionalità atta a favorire singole situazioni	verifiche periodiche. Programmazione corretta basata sulla effettiva necessità. Verifica dello stato di attuazione della programmazione.
		Stabilisce le procedure di affidamento dei lavori	Definizione dell'oggetto dell'affidamento. Definizione dei requisiti di qualificazione. Individuazione della procedura di affidamento. Criterio di aggiudicazione e valutazione delle offerte tecniche. Verifica dell'eventuale anomalia dell'offerta. Revoca del bando. Redazione del cronoprogramma. Varianti in corso di esecuzione del contratto	alto	restrizione del mercato nella definizione delle specifiche tecniche alla gara, attraverso l'indicazione, negli atti di gara, di requisiti che favoriscono un determinato operatore economico. Favoreggiamento di una determinata impresa mediante l'indicazione nel bando di gara di requisiti tecnici ed economici calibrati sulle capacità di un determinato operatore economico. Elusione delle regole di evidenza pubblica, mediante l'improprio utilizzo del modello procedurale dell'affidamento diretto o della procedura negoziata, laddove ricorrano i presupposti per l'espletamento di una gara di appalto. Favoreggiamento di una determinata impresa mediante uso distorto del criterio dell'offerta	indicazione di requisiti tecnici non eccessivamente dettagliati. Tassativa indicazione dei requisiti di qualificazione nel rispetto del principio di proporzionalità. Obbligatoria indagine di mercato da perfezionare con la richiesta di più preventivi. Ricorso ad affidamenti diretti e procedure negoziate solo nelle ipotesi tassativamente previste ex lege. Divieto di indebito frazionamento del valore dell'appalto, volto ad eludere le soglie di importo a base d'asta stabilite ex lege. Predeterminazione obbligatoria e puntuale dei criteri e sub criteri di attribuzione dei punteggi. Effettivo controllo sui requisiti che hanno comportato l'attribuzione dei punteggi mediante richiesta di documenti a comprova di quanto autodichiarato. Analisi iniziale delle voci del prezzo posto a base di gara, che consenta un controllo approfondito sui giustificativi del concorrente. Obbligatoria redazione del
		Esecuzione degli interventi svolgendone la direzione dei lavori, la contabilità e la liquidazione	Cura la direzione dei lavori, la contabilità e la liquidazione. 100% degli affidamenti. N.direzioni effettuate n.contabilità effettuate, liquidazioni effettuate	alto		

A:

	Sovrintende ai lavori di ripristino strutturale	Cura la direzione dei lavori, la contabilità e la liquidazione. 100% degli affidamenti. N. direzioni effettuate n. contabilità effettuate, liquidazioni effettuate	alto	abuso arruolamento diretto . Tenuta non corretta degli atti contabili . Presenza di situazioni di conflitto di interessi sia con l'impresa sia con i progettisti. Inerzia nella fase di collaudo. Mancato riscontro in fase di collaudo delle discordanze tra contabilità e stato di fatto. Mancato riscontro in fase di collaudo di difetti o mancanze	utilizzo elenchi di operatori economici nei settori dei lavori edili e verifiche sulla esecuzione degli stessi. standardizzazione procedure di gestione dei cantieri. standardizzazione procedure di collaudo. controlli a campione su collaudi
	Certificati di regolare esecuzione	100% dei lavori affidati	alto	eccessiva discrezionalità atta a favorire singole situazioni disomogenee delle valutazioni e dei comportamenti	controlli a campione
	Certificati di esecuzione lavori	100 % delle richieste	alto		
	Istruzione e Liquidazione delle fatture.	100% delle fatture liquidabili	medio		
Progettazione	manutenzione straordinaria per richiesta di finanziamenti pubblici	N. Perizie di manutenzione straordinaria presentate alla Regione o altro Ente Pubblico per il finanziamento	medio	eccessiva discrezionalità atta a favorire singole situazioni disomogenee delle valutazioni e dei comportamenti	verifiche periodiche previsto dal progetto
	Acquisizione alloggi da privati per emergenza abitativa. L.R. 1/2012	Procedura di acquisizione alloggi da privati per far fronte ad emergenza abitativa ai sensi della L.R. 1/2012	medio		verifiche mirate al controllo di quanto previsto nel bando
	coprogettazione per interventi su alloggi popolari finanziati ad altri Enti	N. Partecipazione alla progettazione, direzione lavori o attività amministrative per interventi su alloggi gestiti concessi a Comuni o altri Enti (contratti di quartiere, etc.)	alto		verifiche periodiche. Programmazione corretta basata sulla effettiva necessità. Verifica dello stato di attuazione della programmazione.

INVESTIMENTI E PROGETTAZIONE	Affidamento ed esecuzione di lavori, servizi e forniture	Affidamento di lavori, servizi e forniture	Definizione dell'oggetto dell'affidamento. Definizione dei requisiti di qualificazione. Individuazione della procedura di affidamento. Criterio di aggiudicazione e valutazione delle offerte tecniche. Verifica dell'eventuale anomalia dell'offerta. Affidamento di incarichi esterni (es. affidamento di incarichi di assistenza legale etc..) . Revoca del bando. Redazione del cronoprogramma. Varianti in corso di esecuzione del contratto	alto	restrizione del mercato nella definizione delle specifiche tecniche alla gara, attraverso l'indicazione, negli atti di gara, di requisiti che favoriscono un determinato operatore economico. Favoreggiamento di una determinata impresa mediante l'indicazione nel bando di gara di requisiti tecnici ed economici calibrati sulle capacità di un determinato operatore economico. Elusione delle regole di evidenza pubblica, mediante l'improprio utilizzo del modello procedurale dell'affidamento diretto o della procedura negoziata, laddove ricorrano i presupposti per l'espletamento di una gara di appalto. Favoreggiamento di una determinata impresa mediante uso distorto del criterio dell'offerta	indicazione di requisiti tecnici non eccessivamente dettagliati. Tassativa indicazione dei requisiti di qualificazione nel rispetto del principio di proporzionalità. Obbligatoria indagine di mercato da perfezionare con la richiesta di più preventivi. Ricorso ad affidamenti diretti e procedure negoziate solo nelle ipotesi tassativamente previste ex lege. Divieto di indebito frazionamento del valore dell'appalto, volto ad eludere le soglie di importo a base d'asta stabilite ex lege. Predeterminazione obbligatoria e puntuale dei criteri e sub criteri di attribuzione dei punteggi. Effettivo controllo sui requisiti che hanno comportato l'attribuzione dei punteggi mediante richiesta di documenti a comprova di quanto autodichiarato. Analisi iniziale delle voci del prezzo posto a base di gara, che consenta un controllo approfondito sui giustificativi del concorrente. Obbligatoria redazione del
		Esecuzione degli interventi svolgendone la direzione dei lavori, la contabilità e la liquidazione	Cura la direzione dei lavori, la contabilità e la liquidazione. 100% degli affidamenti. N.direzioni effettuate n.contabilità effettuate, liquidazioni effettuate	alto	abuso affidamento diretto . Tenuta non corretta degli atti contabili . Presenza di situazioni di conflitto di interessi sia con l'impresa sia con i progettisti. Inerzia nella fase di collaudo. Mancato riscontro in fase di collaudo delle discordanze tra contabilità e stato di fatto. Mancato riscontro in fase di collaudo di difetti o mancanze	utilizzo elenchi di operatori economici nei settori dei lavori edili e verifiche sulla esecuzione degli stessi. standardizzazione procedure di gestione dei cantieri. standardizzazione procedure di collaudo - controlli a campione su collaudi
GESTIONE TECNICA DEL PATRIMONIO	Gestione condomini	Cura i rapporti condominiali con gli inquilini	Tiene la scheda di ogni condominio indicando la morosità per spese condominiali e per canoni dovuti. Diffida gli inquilini al pagamento delle somme dovute per oneri condominiali non corrisposti.	alto		Amministrazione diretta del condominio. L'Ente promuove ed attiva l'autogestione condominiale dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili e fornisce alle autogestioni l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessaria per la loro costituzione ed il loro funzionamento. A tal proposito lo IACP individua la figura interna o esterna per lo svolgimento di dette funzioni.
		Cura i rapporti con gli Amministratori dei condomini	Cura i rapporti con gli Amministratori dei condomini, raccogliendo i dati relativi ai condomini loro assegnati, verificando le richieste pervenute dagli stessi e sollecitando gli assegnatari al pagamento delle somme dovute per oneri condominiali non corrisposti. Partecipa alle riunioni condominiali indette dagli Amministratori. Predispone gli atti di pagamento degli importi richiesti dagli amministratori relativi alle quote	alto	Mancata verifica degli importi richiesti dagli amministratori relativi alle quote condominiali non corrisposte dagli inquilini morosi. Eventuali ipotesi collusive.	

GESTIONE PATRIMONIO ALLOGGI - UDA	Patrimonio	Segnala le eventuali occupazioni abusive ed attiva le procedure dovute	Segnala le eventuali occupazioni abusive richiedendo agli occupanti il rilascio dell'immobile; verifica l'esatta ubicazione degli alloggi occupati abusivamente e segnala al comune per l'emissione dell'ordinanza di sgombero ed eventuale nuova assegnazione.	medio	mancata segnalazione delle occupazioni abusive alle autorità competenti del Comune di riferimento.	costante ispezione del patrimonio immobiliare dell'Ente.
	Alienazione alloggi	Istruisce le richieste di vendita degli alloggi agli aventi diritto	Istruisce le richieste di vendita degli alloggi agli aventi diritto, verificando le tipologie di alloggi per i quali viene richiesta la vendita, (alloggi IACP, Regionali o Comunali) Accerta i requisiti per la vendita dell'alloggio sia in ordine a quelli soggettivi dei singoli titolari, sia in ordine a quelli oggettivi legati alla legge di vendita possibile per i vari tipi di alloggi. Calcola e comunica i prezzi di vendita verificati ai sensi di legge e per gli immobili inseriti nei piani di vendita approvati con delibera commissariale, verifica le accettazioni degli stessi e i documenti o le autocertificazioni prodotte dai richiedenti richiede al Servizio tecnico la predisposizione delle certificazioni energetica dell'alloggio e la conformità catastale. Predisporre il fascicolo per affidare l'incarico al notaio, scelto dall'assegnatario, per la stipula del rogito.	medio	eccessiva discrezionalità atta a favorire singole situazioni nell'istruzione delle richieste di eventuali rettifiche e nella predisposizione dei fascicoli per l'ufficiale rogante o per i notai	standardizzazione procedure e controllo a campione sui tempi e le modalità di esecuzione dei fascicoli
		Istruisce le richieste di eventuali rettifiche nei contratti di compravendita	Istruisce le richieste di rettifica su contratti di compravendita verificando le tipologie di alloggi per i quali viene richiesta la rettifica, (alloggi IACP, Regionali) Accerta le motivazioni e verifica la tipologia di rettifica richiesta. Predisporre il fascicolo per la stipula del rogito da parte del notaio, scelto dall'assegnatario.			