



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
della Provincia di Verona

---

# **Mappatura a rischio con azioni correttive PTPCT 2023-2025**

**P. 03 - MACRO SETTORE GESTIONE DELL'ABITARE – GESTIONE CONTENZIOSI MOROSITA' E VISITE ISPETTIVE - UTENZA – AUTOGESTIONE**

Processo	Rischio specifico	Livello di rischio	Misura di prevenzione da adottare	Responsabile dell'adozione della misura di prevenzione	Tempi di attuazione	Stato avanzamento / conclusione
<p><b>Recupero stragiudiziale e giudiziale della morosità ERP - Decadenze -sfratto esecutivo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riconoscimento indebito di indennità, sussidi o altri vantaggi economici.</li> <li>• Alterazione del corretto iter dell'istruttoria per favorire privati interessati oppure errato diniego a danno dell'istante</li> <li>• Omissione o inerzia del pubblico ufficiale o incaricato di pubblico servizio, nell'adottare un atto senza esporre le ragioni.</li> <li>• Eccesso di discrezionalità nell'adottare un provvedimento amministrativo: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pur riscontrando uno dei casi previsti dall'art. 32 della L.R. 39/2017, non procedere alla decadenza.</li> </ul> </li> <li>• Disomogeneità delle</li> </ul>	<p><b>Basso</b></p>	<p>Revisione del Regolamento</p> <p>Procedura Qualità Gestione della Morosità</p> <p>Implementazione sistema gestionale</p>	<p>Responsabile Ufficio Gestione del Contenzioso</p>	<p>30/10/2023 30/11/2023</p>	<p>Da attuare</p>

Processo	Rischio specifico	Livello di rischio	Misura di prevenzione da adottare	Responsabile dell'adozione della misura di prevenzione	Tempi di attuazione	Stato avanzamento / conclusione
	valutazioni e dei comportamenti <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concedere rateizzazioni senza i dovuti controlli; non verificare il pagamento delle rateizzazioni;</li> <li>• non inviare i solleciti e le diffide;</li> </ul>					
<b>Addebito e riscossione delle spese di autogestione/condominiali anticipate agli amministratori per conto degli assegnatari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Irregolarità colpose o dolose nelle procedure di addebito, al fine di favorire o sfavorire determinati inquilini/utenti</li> <li>• mancata addebito degli importi anticipati;</li> <li>• imputazione non corretta degli incassi, in termini di importi o di nominativo assegnatario;</li> <li>• registrare gli incassi in ritardo;</li> <li>• imputare falsi incassi;</li> </ul>	<b>Basso</b>	Revisione della procedura Qualità Gestione delle Anticipazioni.	Responsabile Ufficio Autogestione e Condomini	30/06/2023	Da attuare

Processo	Rischio specifico	Livello di rischio	Misura di prevenzione da adottare	Responsabile dell'adozione della misura di prevenzione	Tempi di attuazione	Stato avanzamento / conclusione
<b>Contenziosi di cui è parte l'Azienda</b>	Affidamenti ripetuti	Basso	Monitoraggio rotazione incarichi	Capo Settore	30/10/2023	Attività conclusa
<b>Gestione attività costitutive modificative ed estintive del contratto di locazione e delle variazioni del canone di locazione alloggi ERP /Agevolata L.203/91 ed usi diversi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omissioni o ritardi nella verifica dei requisiti</li> <li>Abusi nel rilascio delle autorizzazioni</li> </ul>		Predisposizione Regolamento Ospitalità  Check Liste per ampliamento ospitalità e subentro.  Monitoraggio qualità  Impostazione procedura per verifica autocertificazioni composizione nuclei per agevolata	Responsabile Ufficio Utenza	30/10/2023	Conclusa attività subentro e verifica autocertificazioni
<b>Nomina rappresentante autogestione/amministratore di condominio</b>	<b>Comportamenti collusivi voti a favore/sostenere determinati rappresentanti/amministratori</b>	<b>Medio</b>	Monitoraggio attività amministratori	Responsabile ufficio autogestione	31/12/2023	In fase di attuazione.

#### P.04 MACRO PROCESSO GESTIONE DEL PATRIMONIO E ASSEGNAZIONI

Processo	Rischio specifico	Livello di rischio	Misura di prevenzione da adottare	Responsabile dell'adozione della misura di prevenzione	Tempi di attuazione	Stato avanzamento / conclusione
<b>Acquisizione e vendita immobili/aree/fabbricati</b>	<p>Comportamenti collusivi in sede di avviso pubblico per favorire soggetti privati e/o assegnatari</p> <p>Scarso controllo del possesso dei requisiti dichiarati dal venditore e/o acquirente</p> <p>Determinazione dei prezzi di acquisto e/o vendita in modo non equo, senza parametri oggettivi</p> <p>Omessa verifica catastale ed omesso controllo abusi edilizi ed eliminazione degli stessi</p>	<b>BASSO</b>	Istituzione procedura che tenga conto delle reali necessità abitative sulla base delle graduatorie	Responsabile del settore patrimonio e assegnazioni	30/06/2023	In fase di attuazione
<b>Cambio alloggio</b>	<p>Comportamenti collusivi volti a favorire un assegnatario rispetto ad altri.</p> <p>Induzione del soggetto a favorire denaro o altra utilità ( o accettare la promessa al fine di favorirlo).</p>	<b>MEDIO</b>	Regolamento che disciplini i cambi alloggi extra bando mobilità	Responsabile del settore patrimonio e assegnazioni	30/06/2023	In fase di attuazione ed in atto



# ATER

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
della Provincia di Verona

<b>Calcolo e liquidazione tasse ed imposte patrimoniali</b>	Omesso e/o irregolare calcolo delle tasse e imposte patrimoniali		Informatizzazione processo			
---------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	--	----------------------------	--	--	--

## P.02. MACRO PROCESSO AFFIDAMENTO DI LAVORI SERVIZI E FORNITURE

Processo	Rischio specifico	Livello di rischio	Misura di prevenzione da adottare	Responsabile dell'adozione della misura di prevenzione	Tempi di attuazione	Stato avanzamento / conclusione
<b>Definizione oggetto dell'affidamento</b> <b>Individuazione dello strumento/istituto per l'affidamento</b> <b>Requisiti di qualificazione</b> <b>Requisiti di aggiudicazione</b>	Rischi in fase di progettazione della gara <ul style="list-style-type: none"> <li>× capitolati e bandi "fotografia"</li> <li>× conflitto di interessi</li> <li>× operazione inesistente o sovrastimata</li> <li>× frazionamento artificioso</li> <li>× affidamenti ricorrenti al medesimo operatore</li> </ul>	<b>MEDIO</b>	Obblighi di comunicazione all' RPCT e ODV dei nominativi dei RUP e commissari in caso di possibili violazioni  Tracciamento degli operatori economici per verificare quelli che in un determinato arco temporale risultano come gli affidatari più ricorrenti e trasmissione annuale RPCT e ODV  Tracciamento delle procedure in cui si rileva l'invito ad un numero di operatori economici inferiori a quello previsto dalla norma per le soglie di riferimento  Adeguamento al nuovo codice degli appalti	Dirigente Responsabile Area	30/10/ 2023 30/11/ 2023	In atto
<b>Valutazione delle offerte</b>	Rischi in fase di selezione del contraente: <ul style="list-style-type: none"> <li>× accordo tra i partecipanti</li> <li>× conflitti di interesse</li> <li>× verifiche insufficienti</li> </ul>	<b>MEDIO</b>	Rotazione, per quanto possibile, dei commissari interni e/o esterni della commissione di valutazione delle offerte.  Obbligo del RUP di attestare, qualora non intenda avvalersi di una commissione o di altro ausilio per la valutazione della sospetta anomalia, il possesso	Dirigente e RUP	30/10/ 2023 30/11/ 2023	In atto

<b>Verifica dell'eventuale anomalia</b>	sugli elementi dell'offerta * sostituzione di persona/titolare effettivo con prestanome		delle necessarie competenze tecniche e giuridiche.  Utilizzo piattaforma informatica			
<b>Procedure Negoziate con applicazione di termini abbreviati (art. 48 c. 3 di n. 77/2021) per obiettivi PNRR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ possibile abuso del ricorso alla procedura negoziata di cui all'art. 63 del d.lgs 50/2016</li> <li>✓ difficoltà ad effettuare una corretta programmazione e progettazione degli interventi</li> <li>✓ artificioso allungamento dei tempi al fine di creare condizioni per affidamento d'urgenza.</li> </ul>		Chiara e puntuale esplicitazione nella determina a contrarre o atto equivalente delle motivazioni che hanno indotto l'Azienda a ricorrere alla procedura negoziata senza bando per ragioni o riduzione dei termini per estrema urgenza.	Capo Settore	30/10/2023	
<b>Affidamenti Diretti</b>	Capitolati e bandi "fotocopia"		Monitoraggio frequenza RUP in capo al medesimo	Capo Settore	30/06/2023	Da attuare ed in atto



# ATER

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
della Provincia di Verona

	<ul style="list-style-type: none"><li>* accordi tra i partecipanti</li><li>* sostituzione di persona/titolare effettivo con prestanome</li><li>* conflitti di interesse</li><li>* verifiche insufficienti</li><li>* operazione inesistente o sovrastimata</li><li>* acquisto di beni di provenienza illecita con costi inferiori a quello di mercato)</li></ul>		soggetto  Monitoraggio sulla sussistenza conflitti di interessi			
<b>Collegio consultivo tecnico (Art. 6, dl n. 76/2020)</b>	Nomina di soggetti che non garantiscano la necessaria indipendenza rispetto alle parti interessate (SA o impresa) anche al fine di ottenere vantaggi dalla posizione ricoperta.		Pubblicazione dei dati relativi ai componenti del Collegio consultivo tecnico ai sensi dell'art. 29 del d.lgs 50/2016;  Controlli sulle dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 42 del d.lgs 50/2016 in materia di conflitto di interessi da parte dei componenti del CCT			

<b>Revoca del bando</b>	<p>Illecito ricorso alla revoca del bando al fine di bloccare una gara il cui risultato si sia rilevato diverso da quello atteso;</p> <p>Illecito ricorso alla proroga dei termini ivi stabiliti;</p>		<p>Congrua motivazione ( supporto da parere esterno) previo confronto con il Direttore avvallata dal Consiglio di Amministrazione;</p>	<p>Responsabile Area Dirigente</p>		<p>In atto</p>
<b>Redazione Cronoprogramma</b>	<p>Mancato rispetto delle scadenze</p>		<p>Monitoraggio periodico sul rispetto delle scadenze a carico sia del RUP sia del DL/DEC supportato da idonea motivazione in caso di ritardo</p>	<p>Responsabile Area</p>		<p>In atto</p>
<b>Varianti in corso d'opera</b>	<p>Illecito ricorso alle varianti</p>		<p>Valutazione congiunta dei presupposti sul ricorso alle varianti Informazioni sull'osservanza degli adempimenti in materia di varianti dal RUP al ODV e RPCT (flussi informativi)</p>	<p>Responsabile Area</p>	<p>31/12/2023</p>	<p>Da attuare</p>
<b>Subappalto</b>	<p>Rilascio autorizzazioni al subappalto in assenza dei controlli previsti dalla norma.</p> <p>Verifiche non sufficienti</p> <p>Incremento dei condizionamento sulla realizzazione complessiva dell'appalto correlati al venir meno dei limiti al subappalto (fermo restando che ai sensi dell'art. 105 del Codice non può essere ceduto e non può essere affidata a terzi</p>		<p>Pubblicazione dei nominativi delle imprese subappaltatrice e degli importi contrattuali</p> <p>Sensibilizzazione dei soggetti competenti preposti a mezzo della diffusione di circolari interne/linee guida comportamentali sugli adempimenti e la disciplina in materia di subappalto</p> <p>Tracciamento degli appalti rispetto ai quali è stato autorizzato, in un dato arco temporale, il ricorso all'istituto del subappalto e comunicazione all'ODV e RPCT al fine di permettere di svolgere verifiche a</p>	<p>RUP</p>	<p>30/06/2024</p>	<p>Da attuare</p>

	<p>l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni appaltate).</p> <p>Incremento del rischio di possibili accordi collusivi tra le imprese partecipanti a una gara volti a manipolare gli esiti, utilizzando il meccanismo del subappalto come modalità per distribuire i vantaggi dell'accordo ad altri partecipanti alla stessa gara</p> <p>Omissione dei controlli in sede di esecuzione da parte del DL o del DEC sullo svolgimento delle prestazioni dedotte in contratto da parte del solo operatore economico /personale autorizzato con la possibile conseguenza di prestazioni svolte da operatori economici/personale non autorizzato</p>		<p>campione della conformità alla norma</p> <p>Verifica sulla vigilanza in sede di esecuzione con specifico riguardo ai subappalti autorizzati e ai sub contratti con predisposizione di apposito report di verifica.</p>			
<p><b>Utilizzo di rimedi di risoluzione delle controversie alternativi a quelli giurisdizionali durante la fase di esecuzione del contratto</b></p>	<p>Eccessiva autonomia del RUP</p>		<p>Condivisione delle valutazioni Flusso informativo sulla gestione delle anomalie in fase di esecuzione del contratto al ODV e RPC (flussi informativi)</p>	<p>Responsabile Area</p>	<p>31/12/2023</p>	<p>Da attuare</p>
<p><b>Gestione cantiere</b></p>	<p>Verifiche non sufficienti volte a</p>		<p>Formalizzazione di articolata procedura</p>	<p>Responsabile Area</p>		



# ATER

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
della Provincia di Verona

	violare le norme sulla sicurezza del lavoro/ambientali e d'igiene e salute					
<b>Contabilità di Cantiere</b>	Omesso controllo volto a favorire comportamenti collusivi con la ditta affidataria		Formalizzazione di articolata procedura di ricezione della prassi operativa in essere	Responsabile Area	31/12/2023	Da attuare

## P.02. MACRO PROCESSO CONTABILE

Processo	Rischio specifico	Livello di rischio	Misura di prevenzione da adottare	Responsabile dell'adozione della misura di prevenzione	Tempi di attuazione	Stato avanzamento / conclusione
<b>Gestione fatturazione attiva e passiva</b> <b>Gestione incassi e pagamenti</b>	<b>Fatturazione operazioni inesistenti</b> <b>Distrazione fondi aziendali</b>	<b>BASSO</b>	Revisione regolamento aziendale Segregazione competenze Obblighi tracciabilità conto dedicato	Responsabile Ufficio ragioneria	30/10/ 2023  30/11/ 2023	In atto



---

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
della Provincia di Verona

---