

### Allegato A4 -Ufficio IV Inquilinato

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Contratti di locazione	Inquilinato	Nuovi contratti di locazione a seguito di nuove assegnazioni;	Segnala ai Comuni di eventuali disponibilità di alloggi; Riceve le delibere o determine di assegnazione da parte dei comuni , richiede i redditi dei potenziali locatari, e trasmette gli stessi al servizio patrimonio per il calcolo dei canoni dovuti , calcola le imposte da versare alla Agenzia delle Entrate per la registrazione dei contatti, sulla base del canone di locazione, richiede al Servizio tecnico la predisposizione delle certificazioni in merito alla prestazione energetica dell'alloggio e predispone gli inviti per la sottoscrizione dei contratti.- Assiste i conduttori nel corso della sottoscrizione degli stessi e collabora con l'Ufficio Tecnico dell'Ente per la consegna degli alloggi ai nuovi assegnatari, Trasmette al CED i dati relativi alla stipula dei nuovi contratti	basso		

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Vulture e subentri	Inquilinato	Contratti di locazione derivanti da richieste di vulture o subentri	Riceve le richieste di vulture o subentri da parte dei richiedenti, richiede, ove necessario, gli accertamenti ai VV UU del comune competente, richiede, ove necessario i redditi dei potenziali locatari e li trasmette al servizio patrimonio per il calcolo dei canoni dovuti. Calcola le imposte da versare alla Agenzia delle Entrate per la registrazione dei contatti, sulla base del canone di locazione, richiede al Servizio tecnico la predisposizione delle certificazioni in merito alla prestazione energetica dell'alloggio e predispone gli inviti per la sottoscrizione dei contratti.- Predispone eventuali rateizzazioni dei debiti dei richiedenti in fase di stipula di contratto; Assiste i conduttori nel corso della sottoscrizione degli stessi. Trasmette al CED i dati relativi alla stipula dei nuovi contratti	alto	omessa o ritardata regolarizzazione delle occupazioni di fatto.	- standardizzazione procedure e controllo a campione dei provvedimenti adottati

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Sanatoria	Inquilinato	Sanatoria l.r.11/2002 delle domande dagli occupanti abusivi	Riceve le richieste di regolarizzazione o da parte degli occupanti o attraverso i Comuni, richiede, gli accertamenti ai VV UU del comune competente, richiede, i redditi dei potenziali locatari e li trasmette al servizio patrimonio per il calcolo dei canoni dovuti, calcola le imposte da versare alla Agenzia delle Entrate per la registrazione dei contatti, sulla base del canone di locazione, richiede al Servizio tecnico la predisposizione delle certificazioni in merito alla prestazione energetica dell'alloggio. Predisporre eventuali rateizzazioni dei debiti degli assegnatari in fase di stipula di contratto e predisporre gli inviti per la sottoscrizione dei contratti.- Predisporre i provvedimenti di assegnazione nel caso di regolarizzazione ai sensi della l.r.11/2002; Assiste i conduttori nel corso della sottoscrizione degli stessi Trasmette al CED i dati relativi alla stipula dei nuovi contratti	medio		

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Revoche	Inquilinato	Segnala ai Comuni gli assegnatari per i quali è necessario attivare le procedure di revoca della assegnazione;	Riceve le informative dai VV UU del comune competente, o da altri (Visite domiciliari, Accertamenti del Servizio Tecnico o dell'Uff. Patrimonio) ove necessario verifica l'attuale utilizzatore dell'alloggio e richiede al Comune la revoca dell'assegnazione.- Segnala al Servizio Economico-Finanziario ogni notizia di cambiamento di residenza sugli occupanti degli alloggi, comunque utile al fine del recupero dei crediti;	medio		

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Assegnazione locali	Inquilinato	assegnazioni di locali disponibili	Richiede al Servizio tecnico i canoni da applicare ai locali che si rendono disponibili e la predisposizione, ove necessaria, delle certificazioni in merito alla prestazione energetica del locale da assegnare. Predisporre il carteggio necessario alla pubblicazione sul sito dell'Ente della disponibilità dei locali. Raccoglie le richieste pervenute, predisporre atto deliberativo di assegnazione dello stesso. Calcola le imposte da versare alla Agenzia delle Entrate per la registrazione dei contatti, sulla base del canone di locazione, e predisporre gli inviti per la sottoscrizione dei contratti.- Assiste i conduttori nel corso della sottoscrizione degli stessi Trasmette al CED i dati relativi alla stipula dei nuovi contratti	alto	determinazione di canone di concessione o locazione non congruo allo scopo di favorire gli interessati - pressioni politiche	- standardizzazione procedure e controllo a campione dei provvedimenti adottati

<b>Centro di responsabilità n. 1</b>	<b>Attività</b>	<b>Servizio</b>	<b>Processi</b>	<b>descrizione del processo</b>	<b>rischio</b>	<b>tipo di rischio</b>	<b>misura</b>
	<b>occupazioni abusive</b>	<b>Inquilinato</b>	Segnala le eventuali occupazioni abusive ed attive le procedure dovute	Segnala le eventuali occupazioni abusive richiedendo agli occupanti il rilascio dell'immobile e segnalando alla procura di competenza il reato commesso dallo stesso verifica l'esatta ubicazione degli alloggi occupati abusivamente e segnala al comune l'eventuale revoca al precedente abiatante dell'alloggio se assegnatario Segue il carteggio del procedimento penale se attivato dalla procura ed interviene quale affidatario della pratica nei procedimenti se l'Ente viene invitato nello stesso. Trasmette al CED i dati relativi all'occupazione degli alloggi	medio	segnalare tutte le occupazioni abusive del Comune di competenza alle autorità competenti.	verificare tutte le occupazioni abusive segnalate dai Comune per la corretta individuazione degli alloggi.-

<b>Centro di responsabilità n. 1</b>	<b>Attività</b>	<b>Servizio</b>	<b>Processi</b>	<b>descrizione del processo</b>	<b>rischio</b>	<b>tipo di rischio</b>	<b>misura</b>
	<b>Condomini</b>	<b>Inquilinato</b>	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 assegnatari e non, al pagamento delle somme dovute per oneri condominiali non corrisposti.-	alto	assegnazione delle quote in maniera poco trasparente per favorire determinati soggetti . assenza di adeguate verifiche in ordine al corretto adempimento dell'obbligo del proprietario ed alla regolare esecuzione del servizio verso l'utenza, con particolare riferimento alla spesa ed alla tipologia di effettiva attività svolta. Mancata azione di recupero delle somme anticipate per conto dei morosi	verifiche periodiche mirate al controllo delle procedure adottate e della efficacia  rispetto dei regolamenti dell'Ente

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Stipula contratti	Inquilinato	Predisporre i contratti di locazione	Predisporre i contratti di locazione utilizzando i programmi dell'agenzia delle Entrate qualunque sia la loro natura (vulture nuove assegnaz. Locali ecc.) . Verifica il corretto pagamento delle imposte per la registrazione dei contratti stessi	basso	Vanificare il corretto pagamnto delle imposte dovute ai fini della registrazione.	Predisporre i contratti di locazione a tutti coloro che si presentano per la sottoscrizione

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Registrazione contratti	Inquilinato	Procede alla registrazione telematica dei contratti di locazione	Procede alla registrazione telematica dei contratti di locazione , tramette al SEF le note di pagamnto degli importi versati dai locatari ai fini della predisposizione e del pagamennto attraverso mod. F24 delle imposte dovute all'Agenzia delle Entrate .- Verifica l'avvenuta registrazione e stampa le ricevute trasmesse dall'Agenzia .-	basso	Verificare gli importi versati ai fini della registrazione e trasmettere i dati alla ragioneria per il vesamnto dell'imposta all'Agenzia delle	registrare tutti i contratti di locazione stipulati entro i termini di legge.

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Rinnovi	Inquilinato	Predisporre il pagamento delle imposte dovute per i rinnovi di contratto	Calcola le imposte dovute per i rinnovi di contratto e predisporre il pagamento sia attraverso i modelli F23 editabili dell'Agenzia delle Entrate , sia attraverso i modelli cartacei	basso	registra tutti i pagamenti avventi in appositi registri per la loro archiviazione e verifica.-	predisporre i modelli F23 dell'Agenzia delle Entrate per il pagamento dell'imposta dovuta ai fini dei rinnovi di contratto.

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Pagamenti rinnovi	Inquilinato	Procede al pagamneto delle imposte dovute per i rinnovi di contratto stipulati dal 2009 in forma telematica	Calcola le imposte dovute per i rinnovi di contratti registrati dal 2009 in forma telematica , trasmette gli importi dovuti agli assegnatari verifica i papagamnti effettuati e procede al rinnovo telematico dei contratti dei soggetti che hanno provveduto al pagamnto , tramette al SEF le note di pagamnto degli importi versati dai locatari ai fini della predisposizione e del pagamemnto attraverso mod. F24 delle imposte dovute all'Agenzia delle Entrate .-Verifica l'avvenuta pagamnto del rinnovo stampa le ricevute trasmesse dall'Agenzia e le trasmette agli assegnatari interessati.-	basso	Procede al rinnovo telematico dei contratti per i soggetti che hanno provveduto al pagamento	inviariae le lettere a tutti gli assegnatari

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	Vendita alloggi	Inquilinato	Istruisce le richieste di vendita degli alloggi agli aventi diritto e rappresenta lo IACP negli alloggi regionali	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 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, 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. Predispone il fascicolo per la stipula sia per l'ufficiale rogante dell'Ente, che per il Notaio prescelto per la stipula. Rappresenta lo IACP nella stipula degli atti di vendita di alloggi regionali	alto	perizia di stima del valore non congrua per favorire o danneggiare un acquirente	istruisce tutta la documentazione presentata ai fini dell'acquisto , verificando la sua completezza e predispone il fascicolo per la stipula seguendo lo stretto ordine cronologico. standardizzazione procedure e controllo a campione sui tempi e le modalità di esecuzione dei bandi
		Inquilinato	Istruisce le richieste di eventuali rettifiche nei contratti di compravendiita	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. Predispone il fascicolo per la stipula sia per l'ufficiale rogante dell'Ente, che per il Notaio prescelto per la stipula Predispone le determine per la stipula o per il pagamento delle spese notarili.		istruisce le richieste di eventuali rettifiche e predispone i fascicoli per l'ufficiale rogante o peri notai.-	- creazione report annuale

		<b>Inquilinato</b>	<p>Predisporre i contratti di compravendita stipulati dall'Ufficiale rogante dell'Ente per le operazioni di registrazione, trascrizione, e voltura catastale</p>	<p>Predisporre le copie dei contratti di compravendita stipulati dall'Ufficiale rogante dell'Ente per le operazioni di registrazione, trascrizione, e voltura catastale, Appronta le copie, le prepara per l'autenticazione ed allestisce i modelli richiesti dall'Agenzia delle Entrate (Mod. 69 per la registrazione, mod. per la trascrizione e modelli per la voltura )</p> <p>Ha la delega dell'Uffiale Rogante per la presentazione degli atti ai suddetti uffici.</p>	medio		
--	--	--------------------	--	--	-------	--	--

Centro di responsabilità n. 1	Attività	Servizio	Processi	descrizione del processo	rischio	tipo di rischio	misura
	archivio	Inquilinato	Raccolta dei fascicoli relat. ai contratti di locazione (ex Assegnatari) e di compravendita	Raccolta dei fascicoli relativi ai contratti di locazione (ex Assegnatari) e di compravendita e loro sistemazione per tipologia negli archivi dell'Ente	basso		













