

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DELLA PROVINCIA DI LATINA**

**PROGRAMMA DI ATTIVITÀ'  
ANNO 2022**

Il presente documento viene redatto conformemente al disposto dell'art. 13 comma 1 Legge Regionale 30/2002.

L'anno corrente rappresenta un momento di svolta per quanto concerne gli interventi di recupero degli alloggi patrimoniali, in considerazione degli ingenti stanziamenti previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e, specificatamente dal programma "Sicuro, verde e sociale".

A livello strategico, pertanto, la pianificazione aziendale, al di là dell'attività corrente non potrà non riferirsi in via prioritaria all'attuazioni dei programmi finanziati, tenuto conto dello stringente obbligatorio cronoprogramma stabilito dal PNRR.

Nel redigere le linee strategiche di intervento per l'esercizio corrente, non possono sottacersi le difficoltà strutturali finalizzate al conseguimento dell'economicità delle attività poste in essere, atteso che l'A.T.E.R. agisce come ente gestore del patrimonio edilizio in un ambito operativo in cui interagiscono una pluralità di ulteriori soggetti regolatori, sia per la parte tariffaria (la normativa regionale in tema di canoni di locazione), sia per l'individuazione degli utilizzatori finali (assegnazioni operate dai comuni territorialmente competenti).

Tale contesto limita fortemente l'attività aziendale, limitando le possibilità endogene d'intervento al solo aspetto del contenimento dei costi, con il rischio di compromettere seriamente la continuità operativa e la sostenibilità dell'erogazione dei servizi connessi alla gestione del patrimonio esistente.

Sul piano dei ricavi, non si può non rilevare l'inadeguatezza dei canoni di locazione che la legislazione regionale colloca sui livelli più bassi nell'ambito del panorama nazionale dell'edilizia residenziale pubblica (50 euro mensili circa per l'Ater di Latina).

Le modalità di determinazione dei canoni di locazione, anche successivamente all'emanazione della L.R. 6 agosto 1999 n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di e.r.p.), sono rimaste quelle previste dalla L.R. n. 33 1987, così come modificata dall'art. 284 L.R. n. 10/2001.

Infatti gli Euro 7,75 mensili del canone sociale (riferibili cioè alla fascia

redditualmente più bassa) derivano dalla mera conversione in euro delle Lire 15.000 previste dalla L.R. 33/1987. A puro titolo esemplificativo, si precisa che all'epoca della individuazione di tale importo (anno 1987), lo stesso rappresentava il 7% della pensione sociale; attualmente tale percentuale si attesta all'1,50%. Volendo ristabilire l'originaria incidenza sugli attuali livelli di pensione sociale, ad oggi il canone di fascia più bassa dovrebbe attestarsi su un livello di Euro 35 mensili.

Si specifica peraltro che il blocco del turn-over del personale determinato dalla normativa regionale negli anni passati, data l'attuale composizione della dotazione rispetto alla pianta organica, compromette seriamente l'operatività aziendale, lasciando sguarnite posizioni utili ad un efficiente presidio delle aree aziendali, con riferimento all'ampiezza del patrimonio gestito.

Si segnala, da ultimo, che a fronte dell'inadeguatezza ormai cronicizzata del monte canoni, non si hanno notizie, anche per l'esercizio in corso, circa lo stanziamento da parte della Regione di fondi per i contratti di servizio ex Art. 50, comma 2, L.R. 27/2006 (*"nel caso in cui siano applicati canoni di importo inferiore al costo di gestione e manutenzione ordinaria dell'alloggio, nella misura fissata dalla Giunta regionale su proposta delle ATER stesse, sono stipulati contratti di servizio tra la Regione e la singola ATER"*).

Nel rimandare al bilancio di previsione per una più puntuale analisi, si delineano a seguire le priorità strategiche dell'attività aziendale, fatta salva la gestione tecnico-amministrativa corrente che ha, come obiettivo ordinario, il mantenimento degli standard di qualità così come individuati dalla Carta dei Servizi, nonché dal Sistema di Gestione Qualità ISO 9001 adottato dall'Azienda sin dall'anno 2010.

## **1. AUMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA**

### **1.1 Completamento cantieri di Nuove Costruzioni ERP**

Si completeranno i seguenti interventi edilizi già avviati nell'anno precedente e si consegneranno gli alloggi agli aventi diritto:

- D.G.R.L. 17 Dicembre 2010 n. 595 "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile". Riqualificazione e Recupero

di un edificio di civile abitazione sito nel Comune di Sonnino, via San Gaspare, per n. 11 alloggi;

- Intervento costruttivo di n. 15 alloggi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi nel Comune di Cori, loc. "Insito" - da finanziarsi con i fondi di cui alla DGRL n. 833/2007 e s.m.i. per € 1.500.000,00 ed i fondi di cui alla L.560/93 per € 750.000,00;

### **1.2 Apertura cantieri di Nuove Costruzioni ERP**

Si darà seguito, in via prioritaria, ai seguenti interventi edilizi già appaltati e/o per i quali è in via di compimento l'iter autorizzativo:

- Intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 24 alloggi, per categorie speciali, nel Comune di Latina, località "Porta Nord", per complessivi € 3.581.272,64, da finanziarsi con i fondi di cui alle leggi 17/12/1992, n.179 e 4/12/1993, n.493, confermati con DGRL n. 28 del 21/01/2010 (C.DD.PP); Fondi derivanti dallo storno del finanziamento DGRL 833/07; fondi di cui alla L.560/93; fondi propri ATER;
- Intervento costruttivo di n. 24 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Pontinia – P.di Z. 167 – per complessivi € 3.853.000, da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R. n. 833/2007 e s.m.i..

### **1.3 Progettazione di Nuove Costruzioni ERP**

Si darà seguito alla progettazione e all'avvio dell'iter autorizzativo per i seguenti interventi costruttivi:

- Programma integrato di edilizia residenziale sociale – Delibera CIPE n.127/2017. Comune di Terracina - Intervento di rigenerazione urbana: demolizione di n. 2 fabbricati in via G. Leopardi (lotto 2°-senzatetto) e bonifica area, costruzione di un edificio di ERP di n.35 alloggi, opere urbanizzazione e servizi, per complessivi € 7.000.000;

- Demolizione e ricostruzione di un edificio di n.19 alloggi (di cui n.13 di ERP) sito in Latina Via Virgilio P.Zona Ex Villaggio Trieste, per complessivi € 4.704.000, da finanziarsi con i fondi del PNRR

#### **1.4 Alloggi di risulta**

Rimane obiettivo prioritario e costante la consegna quanto più solerte degli alloggi di risulta reimmessi nel possesso dell'Azienda in via volontaria e/o coattiva.

Si darà seguito, in via prioritaria, al recupero dei seguenti alloggi per i quali si è già ottenuto il finanziamento pubblico:

- Recupero di n.11 Alloggio di Resulta di proprietà dell'ATER di Latina siti in vari Comuni, per complessivi € 165.000 da finanziarsi con i fondi di cui all'art. 4 del D.L. n.47/2014, convertito, con modificazioni, dalla L. n.80/2014. Interventi di cui all'art. 2, c. 1, lett. a) del decreto interministeriale 16 marzo 2015, individuati con determinazione n. G00989/2021 e n.G02060/2022 di concessione finanziamento;
- Recupero di n.120 alloggi di risulta dislocati in Vari Comuni, divisi in n.10 lotti d'appalto, da finanziarsi con i fondi stanziati dalla DGRL n.407/21 per l'importo di € 2.693.353,19 per il triennio 2021-2023;

## **2. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE**

Verrà effettuata una ricognizione sulle necessità manutentive del patrimonio, al fine di intrattenere gli organi regionali sul relativo fabbisogno finanziario.

### **2.1 Completamento interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria**

Si completeranno i seguenti interventi edilizi già avviati nell'anno precedente:

- Lavori di efficientamento energetico presso il complesso edilizio ATER sito nel comune di Fondi lotto 15 scale F/H - Decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014 n.80. interventi di cui all'art. 2, comma1, lettera b) del decreto interministeriale 16 marzo 2015. Concessione del finanziamento con Det. Direttore Regionale per le Politiche Abitative G03325 del 26 marzo 2020, per un importo complessivo pari ad € 942.000,00;
- Intervento di restauro della facciata del complesso monumentale della SS. Annunziata nel Comune di Gaeta, quartiere "S. Erasmo", Via Annunziata – attuazione DGRL 835 del 18/12/2018 - Determinazione Regione Lazio n. G11067 del 14/08/2019, Finanziamento complessivo € 519.970,00
- Programma di abbattimento di barriere architettoniche con interventi urgenti di installazione e adeguamento ascensori in vari Comuni della Provincia di Latina. Importo finanziamento € 259.237,41. DGRL n. 937/14;
- Lavori di abbattimento di barriere architettoniche presso il fabbricato sito in Terracina lotto 20° scala C int.4 con installazione di piattaforma elevatrice, per un importo contrattuale di € 32.000 da finanziarsi con Fondi di Bilancio;
- Lavori di fornitura e posa in opera di n. 52 porte di piano EI 120 (secondo EN81.58) per gli ascensori dell'edificio ERP sito in Aprilia lotto 22° scale A-B di via Londra/via Guardapasso, per un importo contrattuale di € 120.000,00 da finanziarsi con Fondi di Bilancio.

## **2.2 Nuovi interventi di Manutenzione Straordinaria e Recupero**

In via prioritaria verranno progettati e successivamente avviate le procedure di affidamento dei seguenti interventi per i quali si è già ottenuto il finanziamento:

- N. 11 interventi di Manutenzione Straordinaria ed Efficiamento Energetico di immobili di proprietà dell'Azienda, siti in vari Comuni della Provincia, per un importo complessivo di € 19.551.234 da finanziarsi con i fondi del PNRR;

### **2.3 Pronto intervento**

Si procederà alla gestione delle attività di manutenzione ordinaria e pronto intervento edilizio tramite i n.6 appalti in Accordo Quadro in essere, affidati ad altrettante ditte nell'anno 2020 per le annualità 2020-2022.

La gestione delle urgenze in pronto intervento è garantito anche in orario non lavorativo grazie al servizio di reperibilità ed operatività delle imprese che si sono aggiudicate i suddetti appalti di pronto intervento manutentivo, uno per ciascuno delle sei zone in cui è stato suddiviso il patrimonio edilizio dell'Azienda.

Viene individuato come obiettivo ordinario, l'esecuzione degli interventi secondo gli standard di qualità così come individuati dalla Carta dei Servizi, nonché dal Sistema di Gestione Qualità ISO 9001

### **2.4 Certificati prevenzione incendi**

Verranno eseguite le progettazioni ed eseguiti i lavori ai fini dell'ottenimento dei Certificati di prevenzioni incendi per i fabbricati siti in Latina lotto 50°, Aprilia lotto 22° e per la Sede Aziendale.

### **2.5 Impianti**

Si procederà alla gestione della manutenzione degli impianti autoclave e degli impianti ascensori attraverso le imprese individuate a seguito di apposite procedure d'appalto.

Viene individuato come obiettivo ordinario, l'esecuzione degli interventi secondo gli standard di qualità così come individuati dalla Carta dei Servizi, nonché dal Sistema di Gestione Qualità ISO 9001.

## **2.6 Superbonus 110%**

Intervento di recupero edificio sito in Ventotene, Via Calanave.

Compatibilmente alla capacità progettuale degli uffici, si procederà ad ulteriori interventi da finanziarsi mediante la cessione del credito di cui al “Superbonus 110%”.

## **3. PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA**

A seguito della stipula, in data 12.2.2021, del Protocollo d'intesa tra il Comune di Latina e l'Ater sono stati presentati nell'ambito del Piano Nazionale per la Qualità dell'Abitare (DM Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.09.2020) due progetti ammessi al finanziamento e nella fattispecie:

- “A gonfie Vele , in direzione ostinata e contraria” - Programma integrato di rigenerazione urbana nel quartiere Q4 di Latina, Importo finanziato Euro 15.000.000;
- “Rioni Nicolosi & Frezzotti – Villaggi urbani intelligenti, inclusivi e sostenibili” – Programma integrato di rigenerazione urbana nel quartiere “Nicolosi” di Latina, importo finanziato Euro 12.300.000.

I programmi in questione vedranno coinvolti il Comune di Latina quale soggetto beneficiario e l'Ater quale soggetto attuatore.

L'attività esecutiva dei programmi dovrà tenere conto del cronoprogramma previsto per le opere finanziati con i fondi del P.N.R.R., con la pubblicazione dei bandi di gara per l'esecuzione delle opere da effettuarsi entro dicembre 2022.

## **4. GESTIONE DELL'UTENZA**

### **3.1 Morosità**

Si continuerà a praticare una gestione della morosità relativa a canoni e servizi in modo compatibile con le risorse umane disponibili, che privilegi il recupero in

via stragiudiziale, attraverso i seguenti passaggi:

- ricognizione del credito;
- recupero "in bonis",
- gestione differenziata per le posizioni riconducibili ad assegnatari con gravi problemi socio-economici;
- avvio degli atti legali per le posizioni non gestibili stragiudizialmente.

Tali processi dovranno coinvolgere trasversalmente tutti i settori aziendali interessati (Servio Utenza e Servizio Legale).

Dal punto di vista contabile, si procederà ad un'analisi approfondita dei crediti al fine di valutare la possibilità di svalutazioni civilistiche e fiscali.

Al fine di potenziare l'attività di contenimento e recupero della morosità, si valuterà l'opportunità di avvalersi di professionalità esterne.

## **5. ASPETTI ORGANIZZATIVI**

### **4.1 Certificazione di qualità**

A fronte della preesistente certificazione ISO 9001, si dovrà provvedere a mantenere il sistema entro i parametri stabiliti al fine di superare positivamente gli audit previsti.

### **4.2 Politica del personale**

L'Azienda attiverà le procedure di reclutamento e di progressioni interne sulla base di una rivalutazione del Piano Triennale del fabbisogno del Personale alla luce del contesto operativo attuale.

## **6. ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI**

### **5.1 Politica di bilancio**

Particolare attenzione verrà riposta alla verifica degli equilibri di bilancio sia in termini economici che patrimoniali e monetari sia in fase di programmazione, ovvero in sede di formulazione del bilancio preventivo, sia di gestione operativa in corso d'esercizio.

Le voci di spese, per quanto incomprimibili alla luce di un trend di contenimento in atto da diversi esercizi in modo particolare sulle voci di maggior rilevanza (personale e manutenzione), dovranno essere preventivate in modo tale da raggiungere l'equilibrio economico tra costi e ricavi operativi come evidenziato nel risultato del Margine Operativo Lordo riportato nel bilancio economico preventivo riclassificato.

L'azienda continuerà a monitorare nel breve termine la gestione di tesoreria legata ai flussi monetari derivanti da incassi e pagamenti con l'obiettivo primario di evitare e/ o contenere l'insorgenza di posizioni debitorie nei confronti di terzi, incompatibili con un corretto stato di equilibrio finanziario.



D'altro canto tale impostazione già operativa da diversi esercizi, ha consentito una situazione debitoria finanziariamente allo stato fondamentalmente coerente.

## **5.2 Politica fiscale**

L'azienda si avvarrà di tutte le agevolazioni di legge previste dalla legislazione fiscale vigente in tema di IMU e TASI al fine di minimizzare l'impatto fiscale; per quanto concerne le quote relative all'applicazione dell'IMU in luogo della TASI derivanti dagli accertamenti di alcuni Comuni per le annualità a partire dall'anno 2014, si rimane in attesa degli esiti dei contenziosi tributari avviati.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL PRESIDENTE

(Ing. Marco Fioravante)