

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

**PROGRAMMA DI ATTIVITÀ'
ANNO 2023**

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 livelli 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;
- 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..

1.2 Apertura cantieri di Nuove Costruzioni ERP

Si darà seguito al seguente intervento edilizio che verrà appaltato ed avviato nell'anno in corso:

- 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 complementari del PNRR

1.3 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 completerà, in via prioritaria, il recupero dei seguenti alloggi per i quali si è già ottenuto il finanziamento pubblico:

- 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;
- 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 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 Efficientamento 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;
- Intervento di Manutenzione Straordinaria dell'edificio ERP sito ad Aprilia lotto 21° scale A-B di via Glasgow, – Deliberazione Giunta Regione Lazio n. 318 del 24/05/2022 - Deliberazione CdA di approvazione localizzazione e importo intervento n. 16/7 del 01/06/22 - Finanziamento complessivo € 3.400.000,00;
- Programma di interventi di abbattimento di barriere architettoniche e rinnovo impianti Ascensori in vari Comuni della Provincia, con utilizzazione fondi regionali perenti derivanti dalle economie degli interventi conclusi della DGRL 327/07, per un importo complessivo di € 654.233,18;
- Intervento di ripristino, a seguito di dissesto parziale, della facciata in cortina dell'edificio ERP sito in Latina, lotto 46°, scala M di via Pier Luigi Nervi, da eseguirsi con fondi propri di bilancio per l'importo di €146.000,00;

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, fino all'espletamento di n.6 nuove procedure di appalto, che verranno avviate nell'anno in corso.

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 Aprilia lotto 22°, Aprilia lotto 21° 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%

In via prioritaria si porterà a compimento la progettazione e si avvieranno le procedure di affidamento per i seguenti interventi:

- Intervento di Manutenzione Straordinaria ed efficientamento energetico presso l'edificio di ERP sito in Ventotene, via Calanave, lotto 1° scala A.
- Lavori di efficientamento energetico, abbattimento barriere architettoniche ed altri interventi, da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo (L.77/2020) presso l'edificio ATER sito in NORMA Lotto 3° Scale A-B di via Colli n.12

- Lavori di efficientamento energetico, abbattimento barriere architettoniche ed altri interventi, da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo (L.77/2020) presso l'edificio ATER sito in CISTERNA DI LATINA Lotto 7° Scala B di via Poli;
- Lavori di efficientamento energetico, abbattimento barriere architettoniche ed altri interventi, da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo (L.77/2020) presso l'edificio ATER sito in FONDI Lotto 17° Scala A di via Lazio;
- Lavori di efficientamento energetico, abbattimento barriere architettoniche ed altri interventi, da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo (L.77/2020) presso l'edificio ATER sito in SEZZE Lotto 2° Scale A-B di via Bari;
- Lavori di efficientamento energetico, abbattimento barriere architettoniche ed altri interventi, da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo (L.77/2020) presso l'edificio ATER sito in FORMIA Lotto 2°C Scala B di via Condotto;
- Lavori di efficientamento energetico, abbattimento barriere architettoniche ed altri interventi, da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo (L.77/2020) presso l'edificio ATER sito in FORMIA Lotto 10°A Scala B di via Condotto;
- Lavori di efficientamento energetico, abbattimento barriere architettoniche ed altri interventi, da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo (L.77/2020) presso gli edifici ATER siti in LATINA Lotti 46°, 47° e 49°.

3. PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA

A seguito della stipula, in data 12/02/2021, del Protocollo d'intesa tra il Comune di Latina e l'Ater, nel corso dell'anno si darà seguito all'appalto integrato, all'affidamento e all'inizio dei lavori dei due interventi di rigenerazione urbana rientranti nell'ambito del Piano Nazionale per la

Qualità dell’Abitare (DM Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.09.2020) da finanziarsi con i fondi del PNRR:

- Programma “A GONFIE VELE, IN DIREZIONE OSTINATA E CONTRARIA” Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – missione m5c2 – componente c2 – investimento 2.3 – “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”: Piano integrato di rigenerazione urbana dell’Area sulla quale insistono gli edifici ERP di proprietà dell’ATER siti in Latina lotti 46°, 47° e 49° e il fabbricato ex ICOS di proprietà del Comune di Latina - Importo finanziato € 17.626.423,40;
- “Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell’abitare (PINQUA) – ID 484 – Rioni Nicolosi & Frezzotti – Villaggi urbani intelligenti, inclusivi e sostenibili – suddiviso in n.4 lotti di appalto - Importo finanziato € 12.300.000;

I programmi in questione vedono 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 l’espletamento delle procedure di affidamento entro marzo 2023.

4. GESTIONE DELL'UTENZA

4.1 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 (Servizio 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.

4.2 Indagine anagrafico-reddituale

Verrà avviata la verifica biennale della situazione anagrafica e reddituale degli assegnatari ai sensi di Legge.

5. ASPETTI ORGANIZZATIVI

5.1 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.

5.2 Personale

L'Azienda attiverà le procedure di progressioni interne come deliberato dall'Organo Amministrativo.

6. ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

6.1 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 incompressibili 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.

6.2 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)