

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



**PROGRAMMA DI ATTIVITÀ'
ANNO 2024**

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 livelli di Euro 35 mensili.

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 negli anni precedenti 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 è stato appaltato nell'anno precedente:

- 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 chiederà alla Regione Lazio l'utilizzo della somma di € 369.825,58, quali economie derivanti dalla conclusione del programma di recupero di n.120 alloggi finanziato con i fondi stanziati dalla DGRL n.407/21, che verranno utilizzate per il recupero di ulteriori Alloggi di Risultato resisi nel frattempo disponibili.

Per l'anno 2024 saranno ulteriormente programmati interventi con fondi di bilancio propri per ampliare l'offerta abitativa.

Resta ferma la priorità di intervento in esito alla richiesta avanzata alla Regione Lazio di finanziamento per soddisfare l'ulteriore recupero di 71 alloggi per un costo complessivo stimato di € 2.660.000,00.



2. ATTIVITA' DI MANUTENZIONE E RECUPERO

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:

- 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;
- 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 complementari del PNRR;
- 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;

2.2 Nuovi interventi di Manutenzione Straordinaria

In via prioritaria verrà avviato il seguente intervento per il quale sono state avviate le procedure di gara nell'anno precedente:

- 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;

- **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 da affidare ad altrettanti operatori economici nell'anno 2024 per le annualità 2024-2026. La stessa è anche garantita 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.

Si procederà alla gestione delle attività di pronto intervento relativamente al servizio di disostruzione, pulizia fognature e trasporto liquami negli edifici Ater della Provincia di Latina tramite i n.4 appalti in Accordo Quadro aggiudicati per le annualità 2023-2025.

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.

Per una migliore operatività, anche a garanzia di una tracciabilità degli interventi eseguiti e dell'avvenuto intervento ed esecuzione nei termini contrattuali, sarà valutata la dotazione di un applicativo software ed hardware di interfaccia tra l'Azienda, il direttore dei lavori ed il preposto all'intervento. Tutta la documentazione relativa all'intervento (e gli eventuali ammodernamenti impiantistici ed edili) confluirà ed alimenterà il fascicolo virtuale del fabbricato (in corso di definizione).

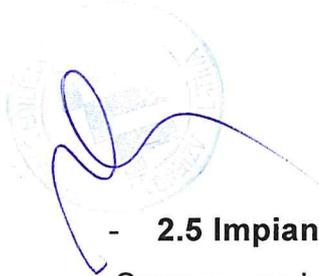
2.4 Certificati prevenzione incendi

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.

Si è avviato un censimento e ricognizione di tutte le attività soggette a prevenzione incendi al fine di calendarizzare ogni eventuale rinnovo.

Si procederà alla gestione delle attività affidate relativamente alla manutenzione e gestione impianti antincendio per gli anni 2023-2025.





- **2.5 Impianti**

Saranno avviate le procedure per l'affidamento del servizio triennale di manutenzione e controllo degli impianti ascensori e montacarichi installati in edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà oltre che del servizio relativo alle verifiche biennali obbligatorie per l'esercizio degli impianti in scadenza nell'anno 2024.

Si procederà alla gestione delle attività affidate relativamente alla manutenzione e gestione impianti termici e del servizio esternalizzato di "terzo responsabile" per gli anni 2023-2025.

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.

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'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.

4. GESTIONE DELL'UTENZA

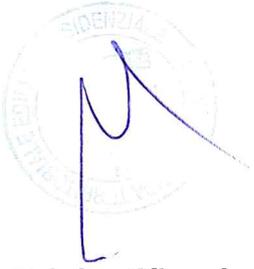
4.1 Morosità

Si continuerà a praticare una gestione della morosità relativa a canoni e servizi in modo compatibile con le risorse umane disponibili, che privilegia 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).

Verrà attivata con l’Agenzia della Riscossione la procedura di riscossione coattiva, preferenzialmente verso l’utenza rispondente economicamente.



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

Verrà effettuata una ricognizione del fabbisogno di personale sia per quanto concerne le nuove risorse, sia per le posizioni interne.

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 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.



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 COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Enrico Della Pietà)

