

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

**PROGRAMMA DI ATTIVITÀ'
ANNO 2025**

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

L'anno corrente costituisce un momento di innovazione per l'azienda, anche in funzione del rinnovo dei vertici amministrativi.

Con specifico riferimento alle attività in essere corre l'obbligo di porre in evidenza gli interventi di recupero degli alloggi patrimoniali, previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e, specificatamente dal programma "Sicuro, verde e sociale", avviati nelle precedenti annualità. Unitamente si continua con le attività connesse al mantenimento in efficienza del patrimonio di ERP.

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

Nel redigere le linee strategiche di intervento per l'esercizio 2025, 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 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.

A fronte della citata inadeguatezza dei canoni di locazione si evidenzia l'aumento del tasso di obsolescenza del patrimonio immobiliare che richiede di conseguenza, interventi sempre più frequenti e di maggiore entità. Tale situazione comporta negli anni oneri aggiuntivi a carico delle già esigue risorse disponibili.

Si specifica, peraltro, che il blocco del turn-over del personale determinato dalla normativa regionale negli anni passati, unitamente alla già citata carenza delle risorse finanziarie, 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 contenuto del 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:

- 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..
- 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.

1.2 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.

Intervento di recupero di n.10 Alloggi di Risulta di proprietà dell'ATER di Latina, dislocati in Vari Comuni della Provincia di Latina, finanziato con le economie del programma generale di cui alla DGRL n.407/21, per l'importo di € 369.825,58.



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 negli anni precedenti:

- 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;
- 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;
- Intervento di manutenzione straordinaria per cambio di destinazione d'uso di locale condominiale in alloggio nel fabbricato di ERP sito nel



Comune di Aprilia Lotto 19° scala A, nell'ambito del progetto "Prima e dopo di noi", finanziato con DGR 967/2022 e con fondi propri dell'Ater;

- Lavori di manutenzione dei ballatoi e della corte interna del fabbricato ATER – Latina lotto 48° L.go Montemazzi 9;
- Lavori di realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria del terrazzo di copertura su fabbricato di ERP di proprietà dell'Ater sito in Sezze Via Fontanelle snc scale A-E – 2° Stralcio.

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 proseguiranno i 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, iniziati nell'anno 2024:

- 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, suddiviso in n. 4 interventi:
 - **INT.1** - RIQUALIFICAZIONE ALLOGGI ATER;
 - **INT.2** - RIQUALIFICAZIONE AREE ESISTENTI;
 - **INT.3** - SISTEMAZIONE ASSE VIARIO E ZONA MERCATO;



- **INT.4 - RIQUALIF. AREA ESTERNA E RIST. PALESTRA E SALE POLIFUNZIONALI.**

I programmi in questione vedono coinvolti il Comune di Latina quale soggetto beneficiario/ attuatore di I livello e l'Ater quale soggetto attuatore di II livello.

L'attività esecutiva dei programmi dovrà tenere conto del cronoprogramma previsto per le opere finanziati con i fondi del P.N.R.R.

4. PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE ORDINARIA

Si procederà alla gestione delle attività di manutenzione ordinaria e pronto intervento edilizio tramite i n.3 appalti in Accordo Quadro per i quali si sono concluse le operazioni di gara nell'anno 2024, affidati ad altrettante ditte per una durata biennale relativa alle annualità 2025-2026.

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.

4.1 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 lotti 19°- 20°- 21°- 22°, Cisterna di Latina lotto 19° e Latina lotti 46°-47° e 50°.

4.2 Impianti

Si procederà alla gestione della manutenzione degli impianti autoclave fognari e degli impianti ascensori attraverso le imprese individuate a seguito



di apposite procedure d'appalto espletate negli anni precedenti e in corso di esecuzione.

5. GESTIONE DELL'UTENZA

5.1 Morosità

Per la morosità, derivante dal mancato pagamento dei Canoni di Locazione e dei Servizi a Rimborso da parte degli assegnatari, sarà posta in essere una più incisiva attività di contenimento, di riduzione e di recupero, mediante un programma di intervento mirato.

Facendo leva sul lavoro di verifica e di allineamento dei dati e di ricognizione del credito, svolto dal Servizio Utenti, si procederà:

- all'invio massivo dei solleciti di pagamento ed all'interruzione dei termini di prescrizione;
- al recupero "IN BONIS" anche mediante l'adozione di piani di rientro.

Ove questa attività non dovesse pervenire alla soluzione stragiudiziale, sarà coinvolto il Servizio Legale, che provvederà:

- all'invio degli atti legali per tutte le posizioni non gestibili stragiudizialmente.

Sarà pure attività con l'Agenzia della Riscossione la procedura di riscossione coattiva, mediante ruolo dei crediti esigibili vantati dall'Ente nei confronti degli utenti non collocati nelle fasce di tutela.

6. ASPETTI ORGANIZZATIVI

6.1 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.

6.2 Politica del personale

Si procederà alla conclusione delle procedure finalizzate all'assunzione di



personale a tempo determinato a supporto delle procedure finanziate coi fondi PNNR, senza peraltro incidere sul bilancio dell'Ente.

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

7. ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

7.1 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.

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

7.2 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
(Ing. Massimo Monacelli)

IL COMMISSARIO
(Dott. Enrico Dellapietà)

