

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

**PROGRAMMA DI ATTIVITÀ'  
ANNO 2014**

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

In via di premessa va rilevato che l'attuale gestione commissariale è stata disposta dal Presidente della Giunta Regionale con termine annuale, al fine di addivenire ad una riforma organica del comparto.

Ciò riveste carattere di estrema urgenza, atteso che le criticità proprie della gestione dell'edilizia residenziale pubblica stanno per assumere aspetti non più rinviabili, pena il collasso economico finanziario dell'Azienda.

L'economicità delle funzioni aziendali, in termini di pareggio costi/ricavi, è strutturalmente inattuabile. Al di là dei necessari interventi finalizzati all'efficientamento dei processi e alla riduzioni dei costi, l'attuale legislazione del comparto rende inattuabile, strutturalmente, tale obiettivo, mettendo seriamente a rischio l'operatività aziendale dei prossimi anni.

Sul piano dei ricavi, non si può non rilevare l'inadeguatezza dei canoni di locazione che, nella Regione Lazio, si attestano sui livelli più bassi nel panorama dell'edilizia residenziale pubblica del Paese.

Per l'Ater di Latina, in particolare, il canone medio di alloggi e.r.p. si è attestato ad Euro 51,40 per l'anno 2012.

La determinazione su base reddituale, espone peraltro il monte canoni ad un'ulteriore contrazione, sulla base dei già rilevati minor redditi percepiti dall'utenza in concomitanza della crisi economica in essere.

Tale aspetto risulta rilevante anche nei confronti della morosità che conoscerà sicuramente un incremento e la cui gestione, connessa agli aspetti di rilevanza sociale che il relativo recupero comporta, dovrà essere anch'essa oggetto di attenzione da parte del Legislatore regionale.

A titolo esemplificativo, il costo unitario di ciascun alloggio nel 2012 è stato per l'Ater della Provincia di Latina pari ad euro 1.242 circa, a fronte di ricavi pari ad euro 616 circa (al lordo della morosità del 28%).

La differenza di tale importi rappresenta il costo sociale della gestione dell'edilizia residenziale pubblica la cui gestione dovrebbe pertanto rientrare in una logica di welfare, non già di gestione aziendale.

Il gap economico è stato fin qui finanziato mediante la cessione degli

alloggi patrimoniali, ma anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltreché ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda gli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione.

Il venir meno dei flussi finanziari da cessioni, potrebbe comportare un aggravamento della condizione finanziaria dell'ente con ripercussioni nella capacità di sostenere i costi fissi aziendali.

Le uniche leve attivabili in via endogena da parte aziendale sono limitate pertanto ai costi del personale e a quelli della manutenzione.

Circa il primo aspetto, pur rilevando come l'attuale pianta organica sia carente di 20 unità e come il rapporto addetti/patrimonio gestito rappresenti un best nel panorama delle altre ATER del Lazio, si procederà ad un blocco del turn over, fatte salve le assunzioni obbligatorie per legge.

Circa il secondo aspetto, si cercherà di limitare gli interventi di manutenzione straordinaria, condizionando gli stessi allo stanziamento di specifici fondi regionali.

Anche in questo caso, si auspica un intervento regionale mirato ad allargare l'ambito di imputabilità della piccola manutenzione a carico degli assegnatari.

Nei redigere il programma delle attività per gli interventi di incremento del patrimonio immobiliare dell'ATER, si deve rilevare che gli stessi, finanziati in tutto o in parte dalla Regione, possono risentire, come già avvenuto in passato, delle difficoltà di cassa dell'Ente sovraordinato, tali da non garantire la regolarità dei flussi finanziari verso l'ATER.

Ovviamente tale condizione condizionerà l'attività aziendale, atteso che non sarà più possibile procedere ad anticipazioni di cassa per l'avvio di nuovi cantieri, salvo veder seriamente compromessa l'operatività corrente.

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.

## **ATTIVITA' EDILIZIA**

### **Apertura cantieri di nuove costruzioni**

*(Le attività contrassegnate con l'asterisco sono subordinate all'effettiva disponibilità delle risorse economiche relative a stanziamenti regionali)*

- \* Intervento costruttivo di n. 87 alloggi, di cui n. 47 di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e n. 40 di edilizia a canone sostenibile, da realizzarsi nel Comune di Aprilia, località "via Guardapasso / via Londra", da finanziarsi per € 4.800.000,00 con i fondi di cui alla D.G.R.L. 833/2007, per € 3.000.000,00 con i fondi di cui alla L. 560/93, nonché per € 3.500.000 con fondi ATER:

- Stipula del contratto di appalto;
- Consegna dei lavori;
- Esecuzione del 20% dell'appalto.

- \* Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, D.G.R. 595/2010: Intervento di recupero e di riqualificazione di un edificio residenziale a Sonnino, Via S. Gaspare, per la realizzazione di n. 11 alloggi – finanziati da Ministero Infrastrutture per € 1.194.023,08; da Regione Lazio per € 358.206,92 e da ATER per € 277.270,00

- Approvazione progetto esecutivo;
- Indizione gara d'appalto;
- Consegna lavori entro il 12/07/2013.

-\* Lavori di costruzione di n. 15 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Cori – località Insito – per l'importo complessivo di € 1.900.000,00, di cui € 1.500.000,00 da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R.L. n. 833/2007 ed € 400.000,00 con i fondi di cui alla L. 560/1993:

- Indizione gara d'appalto\*.

- \* Intervento costruttivo di n. 24 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Pontinia – P.di Z. 167 – per l'importo complessivo di € 2.900.000,00, da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R.L. n. 833/2007 per € 2.200.000,00 e con fondi di cui alla L. 560/1993 per € 700.000,00:

- Indizione gara d'appalto\*.

- \* Intervento costruttivo di n. 15 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Itri, P.d.Z. 167, per l'importo complessivo di €

2.200.000,00, di cui € 1.500.000,00 da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R.L. n. 833/2007 ed € 700.000,00 con i fondi di cui alla L. 560/1993:

- Indizione gara d'appalto\*.

- \* Intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 24 alloggi, per categorie speciali, nel Comune di Latina, località "Porta Nord", per complessivi € 2.686.0000,00, di cui € 1.085.068,00 da finanziarsi con i fondi di cui alle leggi 17/12/1992, n.179 e 4/12/1993 n.493, € 1.600.932,00 con i fondi di cui alla L. 560/1993:

- Redazione progetto esecutivo;

- Indizione gara d'appalto.

- \* Intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 36 alloggi, a canone sostenibile, nel Comune di Latina, località "Porta Nord", per complessivi € 5.943.000,00, da finanziarsi con i fondi ex lege 560/93 per € 4.837.336,17 e per € 1.105.663,83 con i fondi di cui al D.M. n. 2523 del 27/12/2001:

- Redazione progetto esecutivo;

- Indizione gara d'appalto.

## **Progetti di finanza**

L'Azienda previa verifica delle procedure da seguire, attiverà il protocollo d'intesa formalizzato con il Comune di Terracina, finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area sita in Via Leopardi mediante procedura di progetto di finanza.

## **Alloggi di recupero**

Al fine di incrementare l'offerta abitativa con costi ridotti e tempi celeri, si procederà nella verificare di trasformazione dei piani pilotis in abitazioni di erp

## **ATTIVITA' DI MANUTENZIONE**

### **Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria**

- Pronto intervento

L'attività del pronto intervento edilizio si esplicherà mediante l'utilizzo del call-center da parte dei tecnici dell'ATER, che sono in grado di rispondere, e anche di intervenire, non solo durante l'orario di ufficio, ma anche fuori orario e pure di sabato e di domenica. I conseguenti ordinativi di lavoro verranno consegnati alle imprese aggiudicatrici degli appalti di pronto intervento manutentivo, uno per ciascuno delle sei zone in cui è stato suddiviso il patrimonio edilizio dell'Azienda.

### **Lavori programmabili**

Poiché le minori risorse di bilancio per la manutenzione immobili non consentono di assicurare l'esecuzione di alcune tipologie di lavoro, peraltro necessarie, quali il recupero degli alloggi di risulta e l'eliminazione delle barriere architettoniche, si provvederà a predisporre appositi programmi da finanziarsi con fondi regionali o, comunque, con fondi extra bilancio.

### **Manutenzione Straordinaria**

Altrettanto importante è la ricerca di specifici finanziamenti regionali per gli interventi di manutenzione straordinaria prioritariamente diretti alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed agli alloggi di risulta; al riguardo, si ritengono prioritari i lavori di manutenzione da eseguire nei seguenti edifici:

Comune	Lotto	Via	scala	N. alloggi	Importo finanziamento	Locazione	Riscattati	Note
APRILIA	13	A. Moro	ABCD	24	400.000,00	21	3	facciate
APRILIA	10	A. Moro	AB	12	200.000,00	11	1	facciate
CASTELFORTE	1	Capanna	ABCD	24	700.000,00	24	0	facciate e copertura
CASTELFORTE	2	Suio – Via Forcella	ABCD	24	1.000.000,00	24	0	facciate, copertura impianti
FONDI	14	Lazio	A-Q	92	1.500.000,00	92	0	facciate
FONDI	15	Lazio	ABCDE	48	600.000,00	48	0	faccia
FORMIA	8	Scacciagall.	A-M	116	2.000.000,00	78	38	cappotto e copertura
GAETA	8	Monte Cervino	ABCD	37	300.000,00	32	5	fognature e copertura
LATINA	3 A	Piazza Mentana	ABCD	24	1.000.000,00	15	9	Facciate, copertura, consolid. statico
LATINA	5 A	Papiniano	ABCD	32	500.000,00	27	5	cornicioni e coperture
LATINA	48	Largo Montezzi	A	30	250.000,00	30	0	Intonaci e coperture
MINTURNO	8 A	S. Maria Infante-Piazza Pimpinella	AB	20	500.000,00	17	3	vespaio eternit
MINTURNO	5	Tame	AB	12	600.000,00	12	0	facciate coperture fognatura
ROCCAGORGA	1	Piazza Martiri	ABC	24	400.000,00	20	4	facciate
TERRACINA	16	Caposele	A-Z	92	500.000,00	86	6	coperture fognature, impianti
TERRACINA	20	Bologna	A/G	78	300.000,00	65	13	Rimozione coperture eternit
Comuni vari				100	1.000.000,00			ALLOGGI DI RISULTA
Comuni vari				100	1.000.000,00			ELIMINAZ. BARRIERE ARCHITETT.
<b>TOTALI</b>				<b>889</b>	<b>€ 12.750.000,00</b>			

### Certificati prevenzione incendi

Ad avvenuta ricognizione degli immobili soggetti a certificazione antincendio, si procederà al relativo adeguamento, con opere finanziate da Cassa DD.PP. finalizzate all'ottenimento del rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi in scadenza o che, comunque, hanno necessità di un adeguamento per intervenute modifiche di legge.

## **2. Impianti**

Adeguamento delle centrali termiche alle nuove normative di sicurezza e predisposizione di studi di fattibilità di sostituzione di impianti obsoleti.

L'Azienda ha presentato n°3 candidature alla "Call for proposal Energia Sostenibile" riguardanti, tra l'altro, altrettanti interventi sugli impianti termici centralizzati a servizio degli immobili siti in Comune di Fondi e denominati: "Lotto 14° scale da A a I", "Lotto 15° scale da A a E" e "Lotto 15° scale da F a H" per un totale di circa €2.000.000,00, a valere su fondi europei e da rendicontare entro il 31/12/2014.

## **GESTIONE DELL'UTENZA**

### **3. Morosità**

Si continuerà a praticare una gestione della morosità relativa a canoni e servizi 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)

Al fine di dare ulteriore impulso all'attività, verrà istituito un ufficio dedicato nell'ambito del Servizio Utenti

### **4. Indagine anagrafico reddituale**

Ad avvenuta indagine anagrafico reddituale (anno 2013) si procederà ad effettuare le verifiche reddituali e catastali tramite l'accesso alle banche dati tributarie di tutti gli assegnatari.

## **ASPETTI ORGANIZZATIVI**

### **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.

## **2. Personale**

Si procederà all'avvio delle procedure selettive limitatamente alle assunzioni obbligatorie ex lege 68/1999.

## **3. Formazione**

Attivazione del programma di formazione finanziato da Fonservizi.

## **4 Modello di prevenzione della corruzione**

Verranno attuati gli adempimenti previsti dalla Legge 190/2012

## **5 Sistemi informatici**

Attivazione dei servizi necessari per i piani di "disaster recovery" stabiliti dai protocolli DigitPa

# **ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI**

## **1. Politica di bilancio**

Stante le condizioni di criticità finanziaria dell'Azienda dovute alle anticipazioni erogate a fronte di lavori finanziati dalla Regione Lazio, tramite proventi derivanti dalle cessioni, non sarà possibile disporre di ulteriore finanza per nuovi impieghi.

L'Azienda provvederà pertanto a monitorare puntualmente la dinamica dei flussi nell'obiettivo di riportare le casse in equilibrio finanziario.

Nelle more della definizione di annunciate e auspiccate modificazioni legislative in tema di I.M.U., l'Azienda intende valutare ogni azione possibile finalizzata ad accertare la possibile esenzione degli immobili a canone sociale dal pagamento dell'imposta, accertata l'insostenibilità economica finanziaria di tale onere, pena la paralisi dell'attività operativa dell'ente

L'Azienda valuterà la possibilità di applicare l'I.V.A. ai canoni di locazione, alla luce dei recenti orientamenti dell'amministrazione fiscale al fine di aggirare la penalizzazione fiscale rinveniente dall'indetraibilità pro-rata dell'I.V.A. assolta sugli acquisti, con conseguente consistente beneficio in termini di credito d'imposta.

## **2. Piano di vendita**

A fronte del progressivo esaurirsi del piano di cessioni attualmente in essere, l'Azienda sottoporrà all'autorizzazione degli organi regionali un nuovo piano e la rimodulazione di quello preesistente.