

RELAZIONE ANNUALE SULL'ATTIVITA' SVOLTA ANNO 2017

Il presente documento è redatto ai sensi dell'Art. 13 della Legge Regionale n. 30/2002.

In via di premessa va evidenziata la circostanza che Il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento n. T00290 del 30 dicembre 2016 ha provveduto alla nomina del Sig. Dario Roncon nella carica di Commissario Straordinario dell'Azienda con scadenza 30 settembre 2017; con provvedimento n. T00232 dell'11 dicembre 2017 è stata prorogata la scadenza al 31 marzo 2018.

L'Azienda è rimasta pertanto priva dell'organo amministrativo per un trimestre.

Si evidenzia, peraltro, che per effetto della sentenza TAR Lazio n.02135/2017 pubblicata in data 8/2/2017, l'Azienda è rimasta altresì priva dell'Organo del Collegio dei Revisori, con evidenti difficoltà connesse alla mancanza di tale organo di controllo.

Con decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00158 del 15 settembre 2017, è stato ricostituito il Collegio.

I provvedimenti che la Regione vorrà adottare in tema di ordine del comparto dell'edilizia residenziale pubblica, rivestono carattere di estrema urgenza atteso che, al di là delle forme di *governance* che verranno individuate, la gestione ordinaria pubblica sta via via assumendo criticità sempre più rilevanti.

L'economicità delle attività poste in essere, in termini di pareggio costi/ricavi previsto per legge e connaturato allo status di enti pubblici economici, è strutturalmente inattuabile dato l'attuale quadro normativo. 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 la continuità operativa e la sostenibilità dell'erogazione dei servizi.

Vale la pena rammentare che, 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.

Le modalità di determinazione dei canoni di locazione, anche successivamente all'emanazione della L.R. 06 Agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali)



materia di edilizia residenziale pubblica) sono rimaste quelle previste dalla L.R. 26 Giugno 1987, n. 33, così come modificata dall'art.284 della L.R. 10 Maggio 2001, n. 10. Infatti i 7,75 euro del canone sociale derivano dalla mera conversione in euro delle 15.000 lire previste dall'art.39 della L.R. 33/1987, così come la griglia delle fasce reddituali e le aliquote percentuali da applicare per il calcolo del canone negli altri casi.

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, oggi come oggi il canone di fascia più bassa dovrebbe attestarsi sui 35 Euro mensili.

Occorre pertanto definire l'attribuzione dei compiti di carattere assistenziale individuando una compensazione economica rispetto ai canoni minimi applicati alle famiglie non in grado di corrispondere un affitto congruo.

La determinazione su base reddituale, espone peraltro il monte canoni all'andamento economico generale, per cui è da aspettarsi una ulteriore progressiva 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 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 sia in termini normativi, sia finanziari, con particolare riferimento alla morosità "incolpevole", atteso che, peraltro, la ridotta dotazione organica non consente un approccio puntuale ed efficace al recupero dei crediti, nelle modalità che il caso comporta.

La differenza finale del rapporto costi/ricavi per ciascun alloggio, sia pur nelle specificità di ciascuna azienda, rappresenta il costo sociale della gestione dell'edilizia residenziale pubblica la cui gestione dovrebbe pertanto rientrare in una logica di welfare, specificatamente finanziata.

Il gap economico è stato fin qui finanziato mediante la cessione degli alloggi patrimoniali con i cui proventi è stata spesa gran parte della manutenzione ordinaria del patrimonio; anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltretutto ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda

l'individuazione degli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione, assolutamente irrisori rispetto ai valori di mercato degli immobili.

Il venir meno dei flussi finanziari da cessioni, intesi come unica modalità di integrazione dei ricavi e comunque finalizzati alla manutenzione del patrimonio, comporterà 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, rappresentando in ogni caso una condizione non sufficiente alla soluzione della problematica evidenziata.

Tali due aspetti, difatti, nella dinamica operativa, rappresentano elementi che possono condizionare la qualità dei servizi resi, con serie problematiche in ordine alla possibilità di garantire le prestazioni previste nella Carta dei Servizi.

Quanto sopra argomentato risulta evidente dall'analisi della scheda qui riportata:

SCHEDA COSTI GESTIONALI	anno 2017		anno 2016
Dati patrimonio immobiliare gestito			
Alloggi ERP	7042		6935
Alloggi di terzi	124		188
Alloggi agevolata	147		107
Locali	138		138
Dati piano vendite			
Alloggi Venduti	24	-€ 11	35
Affitto Medio Mensile ERP	€ 47,58	€ 1,49	€ 46,09
Affitto Medio Mensile ERP (compresa indennità occupazione)	€ 77,27	€ 24,55	€ 52,73
Affitto Medio Mensile "Calmierato"	€ 229,02	€ 92,94	€ 136,08
Affitto Medio Mensile "Locali"	€ 201,69	-€ 61,55	€ 263,24
Ricavi da cessioni	€ 878	-€ 426,00	€ 1.304
Valore di realizzo medio	€ 37	-€ 1	€ 37
Dati finanziari (impieghi finanziari di Euro)			
Fitti ERP	€ 4.021	185	3.836
Fitti canone calmierato	€ 404	97	307
Fitti Locali	€ 334	-4	338
Indennità occupazione	€ 2.509	1.957	552
TOTALE RICAVI DA CANONI	€ 7.268	€ 2.235	€ 5.033
Costo Manutenzione	€ 1.141	-338	1.479

Spese generali	€ 463	-5	468
Costo Personale	€ 2.755	-173	2.928
Costo organi aziendali	€ 92	-7	99
Personale dipendente			
Totale (valore medio annuo)	45		47
Alloggi per addetto	156		148
Imposte e tasse (importi in migliaia di Euro)			
IMU	€ 139	€ 3	€ 136
TASI	€ 0	€ 0	€ 0
IRES	€ 365	-€ 4	€ 369
IRAP	€ 78	€ 78	€ 0
Iva Indetraibile	€ 309	€ 88	€ 221
Imposta di Registro	€ 125	-€ 54	€ 179
Altre Imposte e tasse	€ 0	-€ 17	€ 17
Investimenti			
Investimenti nuove costruzioni	€ 2.006		€ 5.885
Investimenti manutenzione straordinaria capitalizzata	€ 449		€ 543
Investimenti Fondi L.560/93	€ 482		€ 216
RIEPILOGO			
COSTI OPERATIVI	€ 2.005	-€ 262	€ 2.267
COSTI DEL PERSONALE	€ 2.755	-€ 173	€ 2.928
TOTALE COSTI OPERATIVI	€ 4.760	-€ 435	€ 5.195
IMPOSTE E TASSE	€ 707	€ 6	€ 701
COSTI TOTALI GESTIONE	€ 5.467	-€ 429	€ 5.896
A) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 992	€ 291	€ 701
A.1) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO (al netto dell'indennità di occupazione)	€ 650		€ 624
B) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 734	-€ 66	€ 800
B1) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (imposte e tasse escluse)	€ 639	-€ 66	€ 705
(A - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 258	€ 357	-€ 99
(A.1 - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	-€ 84	€ 91	-€ 176
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 29%	-€ 288	-€ 85	-€ 203
DIFFERENZA (RICAVI-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A-B+C)	-€ 30	€ 272	-€ 302

DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A-B1+C) (escluse imposte e tasse)	€ 65	€ 272	-€ 207
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO	€ 95		€ 95

Le voci riportate, che attengono all'impatto gestionale dei conti, evidenziano chiaramente come nell'anno 2017 le politiche gestionali intraprese dall'Azienda principalmente finalizzate alla riduzione dei costi per manutenzione, per il personale e per le spese generali, hanno consentito - per effetto della diminuzione dei canoni di locazione determinati come per legge e per il maggior impatto dei tributi - di evitare il deficit gestionale.

I livelli raggiunti dalle voci di costo, peraltro, sono ormai di natura livelli minimale e non ulteriormente comprimibili; per quanto riguarda la manutenzione, in particolare, limitare - come fatto - la spesa agli interventi urgenti ed indifferibili, espone l'ingente patrimonio aziendale di per sé già vetusto, ad un progressivo deterioramento. Ciononostante nel corso del 2017 si è riusciti a garantire un adeguato livello di efficienza tecnica del servizio di gestione contestualmente ad una riduzione della spesa annuale per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare gestito.

Sul piano dei ricavi, la principale voce di entrata, ovvero i fitti attivi di edilizia residenziale pubblica ha incontrato un sensibile aumento. Per quanto riguarda le indennità da occupazione irregolare, nel corso del 2017 si è proceduto ad una revisione delle modalità di calcolo di quanto dovuto a tale titolo da parte degli occupanti senza titolo. Gli effetti economici di tale revisione hanno portato ad un aumento del volume annuale di tale voce di ricavo che è passata da 552 mila euro del 2016 a 2.509 mila euro nel corso del 2017. A causa di tale variazione economica, che non si accompagna ad un pari aumento dei flussi finanziari correlati, e, in ogni caso, sarà soggetta a riliquidazioni per la quasi totalità delle posizioni sanabili, con l'intento di rendere comparabili i dati annuali, sono state apportate variazioni nella scheda dei dati gestionali. Pertanto, allo scopo di rendere omogeni i dati da comparare, si è provveduto ad effettuare la determinazione della differenza ricavi-costi gestionali al netto della voce di ricavo relativa alle indennità per le occupazioni senza titolo.

La normativa regionale parametrata la determinazione del canone ai livelli reddituali degli assegnatari, con possibilità di ricalcolo dello stesso anche in corso d'anno; ciò determina peraltro, un dato di budget suscettibile di modifica, con conseguenti criticità connesse alla



pianificazione dei livelli dei centri di spesa.

Il canone medio degli alloggi e.r.p. anno 2017 è stato pertanto di Euro 570,96 annuo, corrispondenti ad Euro 47,58 mensili, contro un canone medio annuo 2016 di Euro 553,08 annuo, corrispondenti ad Euro 46,09 mensili.

Si riporta, a puro titolo comparativo, la stima dei canoni medi di e.r.p. in ambito nazionale:

Canone medio di affitto (2013 - 2014)
canone medio mensile (euro) Canone medio annuo (euro)

Nord	122	1.464
Centro	114	1.368
Sud	62	755
Italia	99	1.192

Fonte: Ufficio studi e statistica Federcasa.

Il livello di canoni dell'ATER di Latina si attesta pertanto ad un livello inferiore di quello più basso registrato.

Andando nel dettaglio contabile, il Conto Economico dell'esercizio 2017 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato economico finale negativo, con una perdita netta d'esercizio di euro 1.806.167.

Si rileva, rispetto al 2016, un incremento dei ricavi per canoni di locazione. La struttura dei costi nel suo complesso, resta sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente, ad eccezione della spesa per la manutenzione ordinaria ed il costo del personale che registrano un rilevante decremento.

Volendo confrontare il margine operativo lordo rilevato dal conto economico riclassificato a valore aggiunto del 2017 rispetto al 2016, si registra un miglioramento di euro 2.967.903, derivante principalmente dall'incremento dei ricavi per canoni di locazione per euro 2.235.636 oltre che da un generale riduzione dei costi di produzione, come sopra meglio specificato.

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 5.032.874 ad euro 7.268.510 con un incremento netto di euro 2.235.636 (di cui euro 1.957.723 per le indennità dovute a titolo di occupazione abusiva, per euro 185.156 per i canoni di locazione relativi all'assistenza abitativa ed euro 96.935 per quelli relativi all'edilizia "agevolata"), oltre euro 4.178 per canoni di natura commerciale.

Manifestano variazioni in diminuzione le altre entrate per quote in acconto e a saldo dei servizi

a rimborso.

Nei "Costi della produzione" per servizi si rileva un decremento di euro 49.576 nelle spese generali e di euro 526.166 per le spese di manutenzione ordinaria oltre che delle spese di amministrazione degli stabili per euro 6.9303. Gli oneri diversi di gestione presentano un incremento di euro 1.492.607, derivante dall'IMU per l'anno 2012 in base agli accertamenti emanati dagli uffici dei vari comuni.

L'onere per il personale ha subito anche in questo esercizio una rilevante diminuzione, pari a 168.453 euro.

Dal punto di vista finanziario permane una situazione in forte tensione: infatti perdura un disavanzo finanziario negativo relativo alla gestione corrente, al quale viene fatto fronte tramite la liquidità derivante dai proventi delle vendite. Tale risultato deriva principalmente dalla citata inadeguatezza dei canoni e viene amplificata dalla relativa morosità nei pagamenti.

Per quanto riguarda invece l'attività di gestione patrimoniale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, permane il saldo negativo tra ricavi e costi di gestione, seppure in tendenziale diminuzione. A tal fine si evidenzia che tale disavanzo di gestione, determinato dal differenziale tra il canone medio fra un ipotetico alloggio privato ed il canone medio degli alloggi gestiti da ATER per il numero degli alloggi ERP assegnati, costituisce l'indicazione del "valore sociale" del ruolo dell'ATER.

Infatti per disposizione legislativa l'ATER è obbligata a locare gli immobili assegnati a canoni "sociali". Per tale ragione la differenza tra i maggiori ricavi derivanti tra i canoni effettivamente richiesti agli assegnatari e i canoni applicabili in regime di mercato costituisce la remunerazione sociale a vantaggio della comunità dalla gestione del patrimonio di E.R.P.

L'auspicio è che la Regione Lazio addivenga nel più breve tempo possibile alla definizione di criteri certi per la determinazione degli oneri di compensazione a favore dell'Azienda, quale soggetto gestore di un Servizio di interesse economico generale, così come disciplinato dalla normativa comunitaria e nazionale.

L'ATTIVITA' DELL'AREA TECNICA

L'attività dell'Area tecnica dell'Ente, concernente prevalentemente la realizzazione di



interventi edilizi, si esplica prevalentemente in tre settori:

- realizzazione di nuove costruzioni
- manutenzione straordinaria
- manutenzione ordinaria e di pronto intervento

All'interno dell'Area viene, inoltre, svolta l'attività di direzione dei lavori, contabilità ed assistenza degli stessi, con tutti gli adempimenti connessi all'attuazione dei programmi degli interventi. Tale attività è svolta in modo prevalente dal personale dipendente dell'Area, consentendo in tal modo un risparmio delle spese tecniche assolte dall'Ente per l'attuazione.

ATTIVITA' EDILIZIA

INTERVENTI DI NUOVE COSTRUZIONI

Nel corso del 2017 l'Azienda ha concluso i seguenti interventi utilizzando i fondi provenienti dalla cessione degli alloggi ai sensi della Legge n.560/1993:

- Realizzazione di n.4 alloggi nel piano pilotis dell'edificio di proprietà dell'ATER sito in Comune di Gaeta, via Moncenisio, lotto 7°, importo complessivo € 212.264,00;
- Realizzazione di n.4 alloggi nel piano pilotis dell'edificio di proprietà dell'ATER sito in Comune di Gaeta, via Monte Altino, lotto 15°, importo complessivo € 275.198,00.

Nella tabella che segue si riportano i principali dati dimensionali degli alloggi e la loro suddivisione.

SCALA/INTERNO	SUP. UTILE RESIDENZIALE (mq)	SUP. NON RESIDENZIALE (mq)	POSTI LETTI
A1	48,50	13,10	2L
A2	44,90	17,00	2L
B3	60,60	17,10	2L + I
C4	71,30	23,20	2L + 2I
D6	49,20	17,36	2L
E5	48,29	17,33	2L
F7	65,66	24,55	2L + I
G8	74,28	21,71	2L + 2I
Tot.	462,73	129,26	22

Sono proseguite le attività per i seguenti interventi:

- Riquilificazione e recupero di un edificio di civile abitazione sito nel Comune di Sonnino, via San Gaspare, per la realizzazione di n.11 alloggi per l'importo totale di € 1.830.000,00, di cui €

277.770 a carico dell'ATER e il resto a carico del Ministero delle Infrastrutture e della Regione Lazio (è stata svolta la procedura di gara e si è in attesa di conferma del finanziamento).

- Lavori di miglioramento architettonico e funzionale di n°2 edifici ATER in Comune di Formia, località Penitro, lotto 11° per l'importo di € 315.000,00 (è stata conclusa la riprogettazione dell'intervento e si è in attesa della conferma del finanziamento).

INTERVENTI DI RECUPERO E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel 2017-l'Azienda ha proseguito nei lavori di manutenzione straordinaria di n°4 edifici comprendenti n°24 alloggi di ERP siti nel comune di Latina, lotto 3°A, scale A, B, C e D di via Magenta, piazza Mentana, in parte finanziato anche con i fondi di cui alla Legge 80/2014, decreto Lupi.

Nell'anno sono terminati i lavori per il rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi nelle due scale del lotto 50°, via Pionieri della Bonifica, a Latina, nelle scale C e D del lotto 19° in Comune di Aprilia.

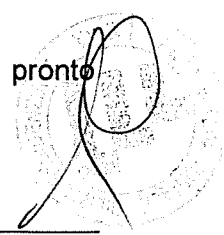
Sempre mediante l'utilizzo di residui, nel 2017 sono terminati i seguenti lavori di abbattimento delle barriere architettoniche:

- Installazione di impianto ascensore adatto e conforme al trasporto di persone disabili con carrozino presso il fabbricato sito in Gaeta, via Oceania, lotto 10°, scala B;
- Adeguamento impianto ascensore adatto e conforme al trasporto di persone disabili con carrozino presso il fabbricato sito in Cisterna di Latina, via E. Poli, lotto 7°, scala B;
- Adeguamento impianto ascensore adatto e conforme al trasporto di persone disabili con carrozino presso il fabbricato sito in Latina, via Bruxelles, lotto 36E, scala A.

Durante il corso dell'anno sono stati recuperati e riconsegnati per una successiva assegnazione, 103 alloggi.

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Azienda nel corso dell'anno 2017 ha provveduto alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento in base alle funzioni di gestione del patrimonio abitativo patrimoniale.



Gli interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare di proprietà ed in gestione dell'Ater costituiscono uno degli aspetti più rilevanti dell'attività svolta dall'Azienda, sia in termini di risorse finanziarie che di impiego di risorse umane.

Fin dal 2012 il servizio è stato reinternalizzato ed è stato svolto interamente dagli uffici dell'Ente, sia per la gestione amministrativa (gestione call center, rapporti con gli utenti) che per l'esecuzione degli interventi manutentivi, mediante accordi quadro a seguito di specifiche procedure di gara.

Pertanto sono stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria sugli alloggi gestiti e sulle loro parti comuni oltre ad interventi di manutenzione ordinaria derivanti dall'affidamento degli appalti relativi ai lavori su impianti fognari e su ascensori, non ricompresi nel servizio di pronto intervento.

Nel 2017 sono pervenute al numero verde aziendale n. 1.245 chiamate per richieste di intervento oltre a quelle pervenute per iscritto e i tecnici dell'azienda hanno eseguito circa 1.100 sopralluoghi.

Nel corso dell'anno 2017 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati complessivamente pari ad euro 1.414.691.

Gli interventi si sono suddivisi, con riferimento ai lotti degli accordi quadro, sul territorio così come segue:

Lotto n° 1 – Latina (lotti da 1 a 46), Maenza, Priverno, Prossedi, Roccagorga e Sonnino, n° 96 affidamenti per € 82.145,18, a cui si sommano n. 42 affidamenti successivi alla conclusione dell'appalto;

Lotto n° 2 – Latina (lotti da 47 in poi), Bassiano, Cori, Norma, Sermoneta e Sezze, n°72 affidamenti per € 77.556,00, a cui si sommano n. 83 affidamenti successivi alla conclusione dell'appalto;

Lotto n° 3 – Aprilia e Cisterna, n° 59 affidamenti pari a € 91.074,09, a cui si sommano n. 89 affidamenti successivi alla conclusione dell'appalto;

Lotto n° 4 – Pontinia, Sabaudia, San Felice Circeo e Terracina, n° 56 affidamenti per € 88.982,51 a cui si sommano n. 61 affidamenti successivi alla conclusione dell'appalto;

Lotto n° 5 – Campodimele, Fondi, Gaeta, Lenola e Sperlonga, n° 71 affidamenti per € 80.690,57 a cui si sommano n. 92 affidamenti successivi alla conclusione dell'appalto;

Lotto n° 6 – Castelforte, Formia, Itri, Minturno, Santi Cosma e Damiano, Spigno Saturnia, n°113 affidamenti successivi alla conclusione dell'appalto avvenuto nel 2016;

Lotto Impianti autoclave e antincendio, circa n°101 interventi per € 96.877,50;

Lotto Ascensori, n°30 interventi straordinari per € 44.788,55, oltre al canone manutentivo per gli impianti gestiti.

Onde migliorare le prestazioni e fornire un migliore servizio all'utenza, nel 2016 si è proseguito nell'implementazione di un sistema di "ticketing" mediante la realizzazione di un software dedicato che consente di gestire e tenere sotto controllo tutta la procedura d'intervento dal momento della segnalazione fino alla chiusura dei lavori. E' stato dato l'incarico per il trasferimento del software in un formato gestibile via Web anche mediante tablet e portatili direttamente sul luogo d'intervento.

Nel corso dell'anno 2017 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati complessivamente pari ad euro 1.141.240

DETTAGLIO SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA

Appalti di pronto intervento	1.414.691
Di cui spese capitalizzate manutenzione straordinaria	-449.635
Quote manutenzione per alloggi in condominio	122.377
Rettifiche anni precedenti	-4.822
Lavori manutenzione a carico assegnatari	56.472
Lavori manutenzione a carico assicurazioni	1.600
Lavori manutenzione alloggi gestiti conto terzi (comuni)	557
Totali	1.141.240

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'area Tecnica si occupa anche della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, necessari sia in caso di alienazione, sia in caso di locazione di appartamenti e locali.

L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

In base all'attività prevista dall'art.5 della L.R. n.12/1999, l'Azienda, nell'ambito dell'



competenza territoriale, ha provveduto, per gli alloggi per i quali riveste il ruolo di gestore, alla gestione tecnico-amministrativa ed economica del patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e delle altre unità immobiliari affidate.

Pertanto l'Azienda provvede alla gestione unitaria del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica, sia per quanto attiene alla "gestione economica" che alla gestione patrimoniale.

Con riferimento all'attività prettamente amministrativa, concernente le vicende modificative dei rapporti locativi di alloggi assegnati si rileva quanto segue.

AMPLIAMENTO NUCLEO FAMILIARE

Nel corso del 2017 sono stati evasi n. 152 procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare.

CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI

Sono state evase n. 5 richieste di cambio alloggio, con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n. 181 procedure di subentro nei rapporti locativi.

REVISIONE CANONI

Nel corso del 2017 le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n.73.

OCCUPAZIONI ABUSIVE

Un altro aspetto fortemente problematico dell'attività gestionale è stato determinato dall'attività legata alla prevenzione delle occupazioni abusive degli alloggi ed alla gestione delle relative problematiche. Tale attività è stata improntata sulla creazione di una rete di rapporti collaborativi tra gli Uffici comunali deputati alla gestione dei problemi abitativi e gli uffici dell'Ente, che hanno saputo trovare anche internamente ottime sinergie per la tempestività degli interventi.

Infatti, nell'anno, sono stati rilevati n. 22 casi di occupazioni, poste in essere principalmente da congiunti, conviventi senza titolo, dei regolari assegnatari.

Tale entità, assolutamente minimale rispetto al patrimonio gestito, fa denotare una forte inversione di tendenza rispetto agli anni scorsi.

Gli alloggi occupati senza titolo ammontano a n. 412 in tutta la provincia di Latina al 31/12/2017; di questi 108 sono sanabili in via amministrativa a fronte delle pregresse sanatorie emanate dalla Regione Lazio.

Considerato che il numero degli alloggi di proprietà dell'Ater ammonta a 7.049 ai quali vanno aggiunti 88 alloggi di proprietà dello Stato gestiti dall'Ater. Le occupazioni non sanabili rappresentano pertanto il 4% circa del totale degli alloggi. La percentuale media degli alloggi occupati nel centro Italia (fonte Federcasa 2013) è il 9,36%.

Si segnala che in corso d'anno è entrato a regime il "PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PREVENZIONE ED IL CONTRASTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" stipulato con la Questura di Latina, con conseguenti positivi esiti (mancanza di occupazioni abusive nel Comune di Latina, ambito operativo del protocollo).

ALLOGGI DI RISULTA

Nel corso del 2017 sono stati recuperati e riassegnati agli aventi diritto n. 103 unità abitative, grazie ad una solerte attività di prevenzione che ha scongiurato potenziali ulteriori occupazioni abusive..

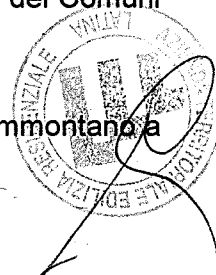
RELAZIONI CON GLI UTENTI

Gli addetti al servizio, hanno effettuato nell'anno n. 292 sopralluoghi per la definizione di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 3.428 ricevimenti pubblico.

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

La gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà o affidato in gestione dall'Azienda, presente nella quasi totalità dei Comuni della Provincia, costituisce l'attività principale affidata all'Ente.

Dal prospetto che segue si rileva che gli immobili gestiti nel corrente esercizio ammontano a n. 7.523



Tra le unità immobiliari gestite, vi sono anche n.138 locali ad uso non abitativo gestiti dall'Ater e distribuiti nei vari Comuni.

Tipologia	Proprietà ATER	Proprietà Stato	Alloggi gestiti conto terzi	Totale
Alloggi in locazione	6.971	71	115	7.157
Alloggi in locazione edilizia agevolata	147	0	9	156
Locali ad uso diverso dall'abitazione	121	17	0	138
Totale	7.239	88	124	7.451

I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2017, ha registrato un sensibile incremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 7.268.510, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	4.020.792
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	404.253
Indennità di occupazione	2.509.485
Totale	6.934.530

Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	333.980
Totale	333.980

Si ribadisce che il legislatore regionale, in fase di trasformazione dell'Ente, non ha previsto che il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, quale principale fonte di finanziamento, dovesse essere fissato in misura diversa dai criteri fino a quel momento stabiliti, per cui, alla luce della mancata attuazione del disposto di cui al comma 1° dell'art. 18 della legge regionale n. 12/1999, anche per l'anno 2017, i canoni di locazione sono stati determinati secondo quanto stabilito dal comma 3° del citato articolo, ovvero gli stessi devono conformarsi secondo i criteri della legge regionale n. 33/87, come successivamente modificata ed integrata.

E', pertanto, comunque, auspicabile un intervento del legislatore regionale per armonizzare la determinazione dei canoni di locazione ai principi di economicità e di pareggio economico dell'Ente, garantendo, nel contempo, la tutela dei soggetti rientranti nelle categorie protette.

In caso contrario si rende necessario definire in modo certo gli oneri di compensazione dovuti per la gestione del servizio abitativo, ricompreso nella definizione di Servizio di interesse economico generale.

Infatti, il livello del volume di ricavi, in ordine all'attuale politica dei canoni di locazione, determina in modo evidente una insufficiente copertura dei costi che sono direttamente sostenuti per la gestione del patrimonio abitativo, generando una situazione di serio squilibrio economico-finanziario.

Tale effetto, laddove non viene prevista alcuna forma di compensazione degli oneri di gestione, si ripercuote sull'attività gestionale dell'Ente, sia nel breve che nel medio termine.

L'ammontare complessivo dei canoni di locazione degli alloggi - sia patrimoniali che ex demaniali - per l'esercizio in argomento, ammonta a Euro 6.934.530, così suddiviso: Euro 4.020.792 per gli alloggi, Euro 404.253 per alloggi di edilizia agevolata, Euro 2.509.485 a titolo di indennità per le occupazioni abusive.

Si assiste, quindi, ad un aumento di euro 2.239.814 delle entrate per la locazione di alloggi rispetto a quello dell'esercizio precedente (pari a complessivi Euro 4.694.716), di cui euro 1.957.723 per le indennità di occupazione, euro 185.156 per i canoni di locazione degli alloggi destinati all'assistenza abitativa ed euro 96.935 per i canoni di locazione relativi agli alloggi a "canone calmierato".

per indennità di occupazione. Nel caso delle indennità di occupazione l'incremento rilevato, a parità del numero degli occupanti senza titolo rispetto allo scorso esercizio deriva unicamente dal cambiamento della modalità di calcolo nel corso dell'esercizio 2017.

L'incremento di euro 1.957.723 delle indennità di occupazione per l'anno 2017 deriva, da una diversa modalità di calcolo delle indennità dovute a tale titolo

LA MOROSITA'

La morosità degli assegnatari per i canoni e le quote a rimborso per servizi viene fortemente influenzata, in linea di massima, dalle condizioni oggettive di degrado socio-ambientale e da quelle economico-occupazionale di molti assegnatari.

Queste condizioni si riscontrano, in modo più evidente, nelle città ove il livello occupazionale, con conseguente elevata tensione abitativa e sociale, è particolarmente basso.

E' opportuno precisare come sia oltremodo difficile il recupero dei canoni di locazione nei confronti, tra l'altro, di nuclei familiari le cui condizioni reddituali risultano, sovente, essere di estremo disagio non solo a causa di un degrado socio-ambientale di particolare evidenza ma, soprattutto, per motivi essenzialmente economici.

In tal modo la morosità complessiva nei confronti dei clienti si è incrementata di euro 2.166.657, e rappresentando il 29,8% circa del monte canoni.

In via stragiudiziale, nel 2017 sono state inoltrate richieste ed accordate n. 181 rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 805.164,09.

In via giudiziale, l'Ufficio Legale (costituito da un unico professionista) ha proceduto a coltivare i decreti ingiuntivi/precetti instaurati nei precedenti esercizi; la gestione corrente dell'ufficio nonché l'attuazione di iniziative di contrasto alle occupazioni abusive conseguenti alla sottoscrizione del Protocollo d'intesa con la Questura di Latina (gestione dei sequestri, emissione decreti di decadenza ecc.) non hanno lasciato spazio a nuove iniziative di recupero in via giudiziale per le quali si necessita di investimenti cospicui in termini di risorse umane aggiuntive, allo stato non disponibili per i motivi di cui dettosi.

E' evidente come, al di là di una politica di bilancio tesa a valutare appropriatamente il monte dei crediti con l'adeguato stanziamento del fondo svalutazione, la gestione della morosità (il cui livello aziendale è ampiamente in linea con il dato medio nazionale di settore) implica un ripensamento normativo, atteso l'impatto sociale delle relative azioni, nonché investimenti specifici sia in termini di risorse umane che finanziarie per la creazione di strutture operative dedicate specificatamente a tale attività, allo stato attuale non attuabili alla luce della primaria esigenza di contenimento dei costi per il personale, sancita ripetutamente dagli organi regionali.

GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEI COMUNI

Oltre alla gestione amministrativa degli alloggi di proprietà, l'Ente nel corso degli anni ha ricevuto l'affidamento della gestione di alloggi di proprietà di vari Comuni della Provincia di Latina. Nel corso dell'anno il Comune di Lenola ha affidato la gestione tecnico-amministrativa rispettivamente di n.5 alloggi di proprietà comunale. Attualmente l'Ente gestisce complessivamente n.188 alloggi di proprietà comunale, come di seguito indicato:

Enti proprietari	alloggi
Comune di Minturno	30
Comune di Gaeta	75
Comune di Lenola	5
Comune di Fondi	5
Totale	115

Inoltre, in base ad apposita convenzione stipulata con Laziodisu vengono gestiti ulteriori n.9 alloggi di loro proprietà.

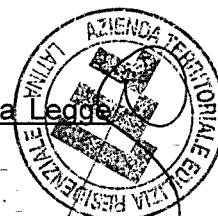
AUTOGESTIONI

Anche per l'anno 2017, l'Azienda, in ottemperanza alla normativa vigente che prevede di agevolare una maggiore e più responsabile partecipazione degli assegnatari, ha proseguito nell'attività finalizzata alla costituzione delle gestioni autonome.

L'autogestione dei servizi in comune, tuttavia, non incontra un atteggiamento favorevole da parte degli assegnatari, nonostante l'Ente tenta di eliminare le resistenze che provengono da una utenza dalle peculiari caratteristiche, poco portata ad assumere qualsiasi forma di responsabilità ed incline ad una frequente litigiosità che di fatto impedisce il buon funzionamento delle autogestioni.

LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggi di proprietà dello Stato (in parte trasferiti all'Azienda in proprietà ai sensi della Legge



23/12/2000 n.388)

Tale patrimonio di proprietà dello Stato è stato quasi completamente trasferito all'Azienda ai sensi dell'art.46, 1 e 2 comma, della Legge 23/12/2000 n.388 e dell'art.2 della Legge 27/12/1997, n.449, tramite la stipula e trascrizione di atti di trasferimento gratuito. L'Ente, oltre a proseguire la vendita delle unità ricomprese nei piani di vendita approvati, aveva predisposto apposito piano di vendita per la loro alienazione, risultato essere inoperante per la mancata approvazione da parte degli Organi Regionali.

Alloggi di proprietà ATER

Nel corso dell'anno, grazie all'approvazione da parte della Regione Lazio, tramite la deliberazione di giunta n.428 del 19/06/2007, del Piano di cessione degli alloggi adottato dal Consiglio di amministrazione dell'Azienda con deliberazione n.19/6 del 17/05/2007, previo parere favorevole del 1/12/2006 espresso dal Comitato Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art.8, comma 1 lett.d) della L.R. n.12/1999, si è avviata l'attuazione del Piano di vendita, articolato nei Piani sub A) e sub B), così come definito dalla citata D.G.R. n.571/2004.

Nel corso dell'anno sono stati perfezionati n. 24 cessioni di alloggi ricompresi nei piani approvati, per un valore complessivo di euro 875.338,45.

Il prezzo medio di vendita si cifra in euro 36.472 ad alloggio.

Nel corso del 2017 sono state accolte n. 91 istanze di estinzione diritti prelazione per un importo complessivo corrisposto pari ad Euro 295.667,92.

LE RISORSE UMANE

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di Euro 2.755.024.

L'onere per il personale anche quest'anno ha subito una rilevante diminuzione complessiva netta di euro 168.453. Tale valore deriva dal collocamento a riposo dei dipendenti aventi diritto, senza procedere a nuove assunzioni.

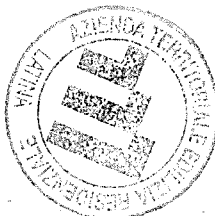
Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2017:

QUALIFICA	ANNO 2017
Dirigenziale	2
Area quadri "Q"	5
Area "A"	17
Area "B"	18
Area "C"	3
Totale unità lavorative	45

Si precisa che n.1 unità di qualifica A si trova in comando presso altro ente pubblico mentre n.1 unità di qualifica A è in aspettativa in seguito ad incarico presso altro ente pubblico.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Sig. Dario Roncon)

