



RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 c.c.)

BILANCIO AL 31/12/2013

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	3
1.1. IL CONTESTO ISTITUZIONALE ED ECONOMICO DI RIFERIMENTO.....	3
2. LA GESTIONE AMMINISTRATIVA	5
2.1. ASSEGNAZIONI	5
2.2. ANAGRAFE REDDITUALE E RIDUZIONI	6
2.3. MOROSITÀ.....	7
2.4. CONTENZIOSO	8
2.5. SFITTI.....	9
3. SITUAZIONE DELLA ATER RIETI	9
3.1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE	9
3.2. PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL PATRIMONIO GESTITO AL 31.12.2013	12
4. ATTIVITA' DI RICERCA E DI SVILUPPO	14
5. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI	14
5.1. NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE	14
5.2. NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO.....	15
6. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	15
7. SITUAZIONE DEL PERSONALE IN SERVIZIO AL 31-12-2013	15
8. RELAZIONI CON I SINDACATI	16
9. LA GESTIONE DELLA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO	16
10. IL COMMISSARIO STRAORDIANRIO	17

1. Introduzione

1.1. IL CONTESTO ISTITUZIONALE ED ECONOMICO DI RIFERIMENTO

Come già noto, l'economia italiana ed europea sta vivendo un momento molto complesso.

La crisi finanziaria ed economica comprime il reddito della popolazione, specialmente delle categorie più deboli cui l'Azienda si rivolge, le imprese faticano a lavorare sia per la contrazione della domanda e per la difficoltà di ricorrere al credito bancario sia per la concorrenza estera.

Il risanamento del debito pubblico italiano è attuato tramite l'incremento del carico fiscale che per ATER ha significato nel 2013 maggiori imposte per IVA indetraibile e per IMU.

In questo contesto, è diventato sicuramente più difficile soddisfare con la necessaria tempestività l'aumento della richiesta di alloggi popolari.

Si noti che i nuovi provvedimenti di assegnazione di alloggi sono quasi interamente destinati ad utenti in fascia minima, la conseguenza inevitabile è la riduzione del canone medio unitario e l'incremento del costo della socialità per fronteggiare le situazioni di morosità "incolpevole".

Non giova all'Azienda inoltre, per la situazione finanziaria, il mancato introito dei contributi regionali e statali, che ha implicato la necessità di effettuare i pagamenti dei Debiti contratti per attuare i Programmi dei Lavori approvati dalla Regione, determinando le seguenti anticipazioni:

La collaborazione con i Comuni è stata potenziata, non solo per il controllo delle morosità e per l'esatta determinazione del canone di locazione, ma anche per migliorare le condizioni di vita degli inquilini ATER, stante la potenziale conflittualità all'interno dei condomini.

Tutto ciò per garantire serene condizioni socio-ambientali e per accrescere la presenza dell'Azienda sul territorio e la sua autorevolezza.

ANTICIPAZIONI AL 31/12/2013							
TOTALE SOMME ANTICIPATE			DETTAGLIO ANTICIPAZIONI PER CONTO BANCARIO				
ESTREMI FINANZIAM.	CANTIERI	ANTICIPAZIONI	C/2448	C/1933	C/2471	C/1873	TOT
D.M.159/07	POGGIO FIDONI	€ 1.022.125,42	€52.197,70	€ 969.927,72			€ 1.022.125,42
D.M.159/07	PASSO CORESE	€ 498.823,20	€ 454.327,20	€ 44.496,00			€498.823,20
C/1170108001	TOTALE D.M. 159/07	€ 1.520.948,62	€ 506.524,90	€ 1.014.423,72			€ 1.520.948,62
DGRL 833/07-580/08-378/09	MORRO REATINO	€ 363.887,81	9013,18	€ 193.416,07	€ 161.458,56		363887,81

	RIETI - VIA POLLASTRINI	€ 28.817,80		€ 11.361,90	€ 17.455,90		€ 28.817,80
	SCANDRIGLIA	€ 172.098,75		€ 3.000,00	€ 169.098,75		€ 172.098,75
	CANTALUPO	€ 84.385,00		€ 84.385,00			€ 84.385,00
	FARA SABINA (CORESE TERRA EX 179)	€ 156.272,03		€ 156.272,03			€ 156.272,03
	SALISANO VIA REGINA ELENA	€ 252.395,13	110642,53	€ 141.752,60			€ 252.395,13
C/1170119000	TOTALE DGRL 833/07-580/08-378/09	€ 1.057.856,52		€ 590.187,60	€ 348.013,21	€ -	€ 1.057.856,52
DGRL 843/06-327/07-931/09	INTERVENTI DIFFUSI	€ -		€ -			€ -
	CASTEL S.ANGELO	-		-			€ -
	SALISANO	€ -		€ -			€ -
	VIA LAMA CANNE FUMARIE 1 str.	€ 58.243,07		€ 58.243,07			€ 58.243,07
	CASTELNUOVO DI FARFA	€ 43.883,93		€ 43.883,93			€ 43.883,93
	FARA S.- PRIME CASE -	€ 80.711,99		€ 1.511,99	€ 79.200,00		€ 80.711,99
	RIETI VIA SFORZA 1/19	€ 16.418,37		€ 12.480,00		€ 3.938,37	€ 16.418,37
	RIETI VIA LAMA 63/65 - 2° LOTTO	€ 79.420,00		€ 18.920,00	€ 60.500,00		€ 79.420,00
	RIETI VIA COLELLI BARRIERE	€ 55.440,00		€ 55.440,00			€ 55.440,00
	RIETI-VIA POLLASTRINI	€ 84.560,16	€ 3868,83	€ 80711,33			€ 84.580,16
C/1170114000	TOTALE DGRL 843/06-327/07-931/09	€ 418.697,52		€ 3.868,83	€ 271.190,32	€ 139.700,00	€ 3.938,37
L.R.4/06 ARTT. 53-55 (ECOPUNTO)	ISOLE ECOLOGICHE	€ 26.484,50		€ 26.484,50			€ 26.484,50
C/1170116000	TOTALE L.R.4/06 ARTT. 53-55 (ECOPUNTO)	€ 41.576,50		€ 41.576,50			€ 41.576,50
L.457 - 179 E PRECEDENTI.	PAGAMENTO AREE MICIOCCOLI ,BORGO ED ALTRE	€ 477.444,23		€ 477.444,23			€ 477.444,23
	FARA SABINA - L.179	€ 37.542,04		€ 37.542,04			€ 37.542,04
	CONTIGLIANO-RECUPERO	€ 13.194,86		€ 13.194,86			€ 13.194,86
	CANTALICE - URBANIZZ.PIAZZA	€ 63.792,85		€ 63.792,85			€ 63.792,85

C/117011000	TOTALE L.457 E PRECEDENTI	€ 591.973,98		€ 591.973,98			€ 591.973,98
DGR 433/09	FARA SABINA LOC. TALOCCI	€ 228.455,30		€ 228.455,30			€ 228.455,30
DGR 433/09	MONTE S.GIOV.-RIFIN. L.560 -	€ 4.724,50		€ 4.724,50			€ 4.724,50
c/1170108002	TOTALE DGR 433/09	€ 233.179,80		€ 233.179,80			€ 233.179,80
	CONTR.QUARTIERE	€ 95.753,83		€ 95.753,83			€ 95.753,83
C/1170118000	TOTALE CONTR.QUARTIERE	€ 95.753,83		€ 95.753,83			€ 95.753,83
	TOTALI PER C/CBANCARIO	€ 3.959.986,77	630.049,44	€ 2.838.285,75	€487.713,21	€ 3.938,37	€3.959.986,77

CONTO ECONOMICO		
1170108001	TOTALE D.M. 159/07	€ 1.520.948,62
1170119000	TOT. DGRL 833/07-580/08-378/09	€ 1.057.856,52
1170114000	TOTALE DGRL 843/06-327/07-931/09	€ 418.697,52
1170116000	TOTALE L.R.4/06 ARTT. 53-55 (ECOPUNTO)	€ 41.576,50
1170111000	TOTALE L.457 E PRECEDENTI	€ 591.793,98
1170108002	TOTALE DGR 433/09	€ 233.179,80
1170118000	CONTRATTI DI QUARTIERE	€ 95.753,83
	TOTALE ANTICIPAZ. AL 31/12/2013	€ 3.959.806,77

2. La Gestione Amministrativa

2.1. Assegnazioni

L'obiettivo principale dell'ATER è migliorare il turn-over degli alloggi riducendo il tempo di "sfittanza" mediante la revisione ed il consolidamento dei flussi informativi con gli uffici comunali che emanano i provvedimenti di assegnazione degli alloggi, obiettivo questo non raggiunto nell'Anno 2013 perché alcuni Comuni, pur avendo graduatorie aperte e alloggi sfitti comunicati disponibili, non hanno provveduto ad emettere i previsti Decreti di Assegnazione.

Queste sono state più volte sollecitate, ai sensi della normativa vigente, ad adempiere ai procedimenti previsti per la pubblicazione e/o aggiornamento dei bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P..

Se si riuscirà a superare questo “inciampo”, si potranno anticipare i procedimenti amministrativi di assegnazione e preordinare gli interventi manutentivi necessari per adeguare gli alloggi alle norme vigenti e così rispondere al fabbisogno abitativo delle varie realtà territoriali della Provincia.

2.2. Anagrafe reddituale e riduzioni

Permane la condizione di indebolimento del tessuto produttivo provinciale, per cui persistono variazioni significative e repentine delle condizioni economiche dei nuclei assegnatari, con conseguente richiesta di rideterminazione infrannuale dei canoni.

Nel corso del 2013, si sono resi necessari interventi sull’organizzazione degli Uffici per garantire tempestività di risposta e limitare così anche il fenomeno della morosità, fenomeno al quale già nel corso del 2014 è stata data una, ci si augura, adeguata risposta con l’utilizzo del regolamento per il recupero della stessa. Come sempre la criticità riscontrata è legata alla mancata presentazione dei redditi ed alla conseguente fatturazione in fascia massima.

Nell’Anno 2013 è stato effettuato un continuo monitoraggio delle posizioni inadempienti, anche in collaborazione con i Comuni, che ha abbastanza ridotto gli utenti collocati in tale fascia di applicazione del canone, circoscrivendo il rischio di inscrivere in bilancio crediti sostanzialmente inesigibili ma che comportano anticipo di I.V.A. e aggravio fiscale.

Per ciò che concerne il servizio “Aiutateci ad Abitare”, istituito tra il Comune di Rieti e l’Ater e finalizzato alla promozione, l’elaborazione e la gestione di un progetto per il controllo anagrafico e la verifica della legittima occupazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica della Provincia di Rieti, per il controllo dell’effettivo godimento da parte degli assegnatari degli immobili di proprietà dell’ATER e per il controllo della sussistenza e permanenza, in capo agli assegnatari, dei requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione, c’è da segnalare che esigenze del Comando della Polizia Municipale di Rieti hanno notevolmente ridotto nel corso del 2013 la collaborazione e la disponibilità garantita all’Azienda negli ultimi anni, ma di fatto si ritiene comunque utile perseverare in detta collaborazione che, anche se a volte limitata, comunque fornisce un essenziale servizio all’Azienda.

L’attività del servizio oltre ad assicurare il rispetto delle normative vigenti in materie di edilizia residenziale pubblica, si occupa della verifica di eventuali incongruenze, in termini di condizione anagrafica e reddituale, tra quanto autocertificato e la situazione reale dei vari nuclei famigliari assegnatari e nel corso del tempo questa attività ha permesso di allineare il più possibile il “dichiarato” con il “reale” comportando anche il conseguente allineamento dei canoni, futuri e progressi, dovuti all’Azienda. Questo avviene attraverso azioni quali quelle di verifica delle residenze

anagrafiche dei vari componenti i nuclei famigliari, spesso titolari di redditi, o di accertamento di eventuali proprietà immobiliari.

I vari accertamenti avvenuti, hanno prodotto circa rapporti, permesso di allineare i dati anagrafico reddituali di una decina assegnatari e di recuperare tre alloggi.

2.3. Morosità

Un pressante controllo degli inquilini in ritardo con i pagamenti, hanno permesso la realizzazione di un ambizioso obiettivo: il miglioramento degli indici di morosità e conseguentemente l'incremento degli incassi totali da canoni di locazione. Inoltre anche la contabilizzazione di crediti per conguagli affitti arretrati anni pregressi ha inciso parzialmente sull'andamento dell'indicatore.

Per contro, è stato dato impulso all'azione di sfratto nei confronti di utenti non rispondenti ai solleciti interni ed esterni.

Nel 2013, la morosità è finalmente calata in valore assoluto ed in percentuale sull'emesso.

La morosità complessivamente intesa, contratti attivi e cessati, calcolata conteggiando gli incassi contabilizzati al 31 gennaio dell'anno 2013 ed i crediti per canoni ERP, locazioni commerciali ed per le rate di dilazione del prezzo di acquisto degli alloggi, è pari ad € 3.889.420,90.

La tabella che segue illustra la stratificazione del credito al 31.12.2013.

ANNO	TOTALE MOROSITA' CANONI AL 31.12.2013 SENZA LE POSIZIONE CESSATE			MOROSITA' RESIDUA AL 31/12/2013 DI TUTTE LE CONDUZIONI CESSATE/ATTIVE	
<i>CANONI</i>					
Dall' inizio dell'assegnazione al 2008	€ 1.275.820,52			€ 970.912,35	
2009	€ 167.467,78			€ 274.859,02	
2010	€ 239.903,82			€ 380.946,89	
2011	€ 242.958,39			€ 438.649,18	
2012	€ 294.564,14			€ 558.308,12	
2013	€ 472.251,69			€ 1.265.745,34	
TOTALE	€ 2.692.966,34			€ 3.889.420,90	

2.4. CONTENZIOSO

Nel corso dell'anno 2013, il contenzioso aziendale ha subito una variazione in aumento in considerazione soprattutto all'adozione di una politica aziendale volta al raggiungimento di obiettivi specifici, tra i quali, per quanto di interesse, la risoluzione della problematica della morosità per canoni di locazione, secondo quanto previsto dalla normativa regionale vigente. Difatti, sono stati avviati diversi procedimenti legali volti al recupero giudiziale del credito nei confronti di singoli assegnatari dimostratisi insensibili alla precedente attività di sollecito aziendale. Tale attività è stata avviata in primis nei confronti di assegnatari con morosità superiore ai 5.000 € e reddito complessivo annuo del nucleo familiare dichiarato in sede di raccolta anagrafico-reddituale non inferiore ai 15.000€ già precedentemente diffidati ad adempiere senza alcun esito ovvero nei confronti di assegnatari inadempienti rispetto a precedenti accordi bonari sottoscritti con l'Azienda. Nello specifico, nel corso dell'anno sono stati avviati n. 16 nuovi procedimenti di recupero morosità attraverso specifici conferimenti incarico a legali esterni, dei quali:

a) n. 7 conclusi in via stragiudiziale;

b) n. 2 conclusi in via giudiziale;

c) n. 7 in corso presso il Tribunale di Rieti ovvero in corso la trattativa per la risoluzione stragiudiziale della vicenda;

Altresì, sono stati riavviati n. 3 precedenti procedimenti di recupero giudiziale del credito precedentemente sospesi in esito alla sottoscrizione di disattesi Atti di transazione, tutti conclusi in via stragiudiziale.

Sempre con attinenza all'attività di recupero credito, sono stati ulteriormente avviati n. 7 procedimenti aventi ad oggetto indennità di occupazione sine titolo attraverso l'estensione di attività ai legali esterni precedentemente incaricati del recupero dell'immobile. Tali procedimenti sono tutti in corso presso il Tribunale di Rieti ovvero in corso la trattativa per la risoluzione stragiudiziale della vicenda.

Altro fattore che ha inciso durante l'anno sull'aumento del contenzioso è rappresentato dalle occupazioni di alloggi alloggio sine titolo e, quindi, dalla necessità di dar corso alle procedure di legge previste dalla normativa vigente. I procedimenti avviati al fine del recupero di immobile e credito da indennità di occupazione e spese di rilascio sono n. 7 ed tutti in corso al 31.12.2012.

Le pratiche trattate e concluse con recupero credito (totale o acconto e piano di rientro) e/o alloggio senza intervento del legale esterno sono state n. 6 di cui n. 3 attinenti il recupero morosità, n. 2 attinenti il recupero dell'alloggio e della morosità e n. 1 attinente il solo recupero dell'alloggio.

Il contenzioso sviluppatosi nell'anno in esito ad atti di citazione ovvero ricorsi di terzi si sostanzia in n. 2 procedimenti in corso l'uno innanzi il Tribunale di Rieti e l'altro innanzi al TAR del Lazio.

Al 31 dicembre i risultati della gestione del contenzioso sono sintetizzabili in:

- € 120.000 circa morosità recuperata
- n. 8 immobili recuperati

2.5. SFITTI

Al 31.12.2013, l'Azienda dispone di n. 26 alloggi liberi di proprietà ATER e n. 1 alloggi di proprietà dello Stato, inoltre n.9 locali ad uso diverso di proprietà dell'ATER.

Nell'anno 2013 il numero degli alloggi sfitti diminuisce di 1 unità rispetto all'anno 2012. L'Azienda per quanto riguarda i locali non residenziali " Box , magazzini , negozi ecc." ha intenzione di attuare la locazione degli stessi a chi ne manifesta l'interesse.

3. SITUAZIONE DELLA ATER RIETI

Analizziamo brevemente le voci principali dell'attività e si rimanda alla dettagliata nota integrativa allegata e a cui questa relazione si integra e si completa. Il bilancio rileva ricavi per servizi pari ad euro 2.406.209,18 rispetto a quelli dell'esercizio precedente pari ad euro 2.602.217,95.

I ricavi complessivi sono stati pari ad euro 5.679.469,54. La perdita di esercizio è stata pari ad euro 445.402,90 contro euro 3.331.902,55 dell'anno 2012. Il risultato lordo, a sua volta, è stato determinato stanziando ammortamenti per euro 859.622,86 e accantonamenti al fondo TFR per euro 127.614,74.

3.1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'attività costruttiva

L' Ufficio "*Sezione progettazione, direzione lavori e sviluppo*" concretizza la sua attività di programmazione e progettazione nella realizzazione di opere costruttive che, quantificate attraverso i costi sostenuti, evidenziano solo i risultati immediati.

Il percorso lavorativo e l' impegno profuso interessa anche una serie di attività che spesso non possono essere quantificate con dei costi, quali studi di fattibilità con o senza progetti preliminari, partecipazione ad accordi di programma, stipula di protocolli d' intesa con varie Amm.ni comunali, revisioni progettuali, varianti ecc..

Nel corso dell'esercizio 2013 l'attività costruttiva ha interessato n° 11 cantieri tra nuove costruzioni, recuperi, manutenzione e acquisti per recupero, per un totale di n° 76 alloggi di cui n° 31 in provincia e n° 45 nel capoluogo, oltre ad opere diverse quali: realizzazione di una sala polifunzionale (Contratti di Quartiere II°), installazione di caldaie e isolamento a cappotto (opere di manutenzione) e completamento della procedura per la dismissione del fabbricato sito nel centro storico di Rieti in Via della Verdura – Via della Molina (D.G.R.L. 433/09), con individuazione dell' acquirente ed impegno preliminare.

Al 31 dicembre 2013 risultano contabilizzati, per interventi costruttivi, avanzamento lavori e costi diversi € **750.345** i dati, desunti dalle registrazioni nel programma GES.FIN., sono riassunti nei quadri seguenti e pongono in evidenza, in modo sintetico, l'andamento dell'attività costruttiva:

**FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2013
NUOVE COSTRUZIONI**

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Fara S. – loc. Corese Terra complet. 14 all.	L. 179/92	€ 86.855
Rieti programma integrato Villa Reatina	L. 179/92 e DGR 433/09	€ 0
Acquisto unità immobiliari nei Comuni di Borgorose, Borgovelino, Cittaducale, Forano, Monteleone, Monopoli, P. Mirteto, Rieti, Scandriglia	DGR 433/09	€ 0
	SOMMANO	€ 86.855

**FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2013
RECUPERI A.T.E.R.**

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Rieti – Via del Forno 1° stralcio 10 alloggi	179/92	€ 176.106
Contigliano – Rec. “I Magazzini” 1° stralcio 7 alloggi	179/92	€ 5.713
Borgovelino (RI) Realizzazione di n. 3 alloggi	DGR 433/09	€ 0
Tarano (RI) Acquisto e recupero di n. 2 alloggi	DGR 433/09	€ 0
Forano (RI) Via Solferino completamente fabbricato	D.G.R.L. 1142/05	€ 0
Rieti - Via S. Agnese 21 alloggi	L. 457/78 e D.G.R.L. 433/09	€ 690
Cantalice – Realizzazione Piazza bivio P. Bustone	DGR 2427/00	€ 60.000
Longone S. – Recupero com. fabbr. loc. Casarini 9 all.	179/92	€ 19.376
	SOMMANO	€ 261.885

**FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2013
D.G.R. 378/09 (già 580/08)**

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Rieti – Quattro strade Zona 167 IV° dec. 2001-10	D.G.R. 378/09	€ 0
Rieti – Via delle Stelle compl. programma	“ “	€ 0
Salisano (RI) – V. le Regina Elena 28-32 compl.fabbr.	“ “	€ 252.435
Rieti Via Pollastrini – Scandriglia – Cantalupo	“ “	€ 0
Castel S. Angelo (RI) Recupero di n. 2 fabbr. per 7 alloggi	“ “	€ 0
Morro R. – acquisto e rec. immobile per realizz. 5 alloggi	“ “	€ 76.350
Contigliano (RI) Compl. fabbr. per realizz. 7 all.	“ “	€ 0
Poggio Nativo (RI) Recupero fabbricato nel centro storico	“ “	€ 0
	SOMMANO	€ 328.785

FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2013
L. 222/07 (D.M. Infr. 159/07)

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Poggio Fidoni (RI) completamento 11 alloggi	L. 222/07	€ 0
Corese Terra (RI) Acquisto immobile e recupero di n. 3 alloggi	L. 222/07	€ 0
	SOMMANO	€ 0

FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2013
Contratti di Quartiere II°

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Contratti di Quartiere II° - Sala Polifunzionale	179/92	€ 52.841
	SOMMANO	€ 52.841

FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2013
Isole ecologiche

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Riqualificazione ambientale - ecopunto	L.R. 4/06 art.55	€ 14.598
	SOMMANO	€ 14.598

FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2013
D.G.R. 931/09 (già 327/07)

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
-----------------	--------------	---------------

Interventi vari (v. schema rimodulazione interventi)	D.G.R.L. 931/09	€	5.381
	SOMMANO	€	5.381

DISMISSIONI DI PROPRIETA' ANNO 2013

D.G.R. 433/09

CANTIERI	LEGGE	TOTALE	
Fabbricato a Rieti sito in Via della Verdura – Via della Molina	D.G.R.L. 433/09	€	0
	SOMMANO	€	0

3.2. PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL PATRIMONIO GESTITO AL 31.12.2013

La consistenza del patrimonio immobiliare gestito, al 31/12/2012, comprende, n. 2289 alloggi destinati ad uso abitativo; inoltre l'ATER amministra n. 58 alloggi di proprietà dello Stato, n. 15 locali commerciali e n. 206 magazzini.

Di cui concessi in affitto:

ALLOGGI DI PROPRIETA' DELL'ATER (Alloggi ad uso abitativo)	2289
ALLOGGI DI PROPRIETA' DELLO STATO	58
LOCALI USO NON ABITATIVO (di cui n. 13 negozi e n. 15 magazzini)	46
NUMERO TOTALE PATRIMONIO GESTITO	2393

Le vendite ex 560/93 effettuate al 31/12/2013 sono pari a 99

Nel prospetto qui sotto si riepiloga in dettaglio la situazione delle pratiche di cessione.

SITUAZIONE PRATICHE CESSIONE ALLOGGI L. 560/93 AL 31.12.2013

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI IN VENDITA	CONVENZIONE	ACCATASTAMENTO	PRATICHE IN ITINERE	
ANTRODOCO	Via Garibaldi	STIPULATA	OK	1
BORGOROSE	Via Marsicana - Corvaro	Convenzione da lavorare	VARIAZIONI DA CONSEGNARE	1
CANTALICE	Via Gramsci A1	STIPULATA	OK	1
CANTALUPO	Via Ternana 23	Convenzione da lavorare - eseguire frazionamento area	VARIAZIONI DA REDIGERE	6
FARA SABINA	Loc. Prime Case	Pronta è solo da stipulare	VERIFICARE EVENTUALI CORTI ESCL. DA ASSEGNARE ALLOGGI	1
FORANO	Loc. Gavignano	Convenzione da lavorare (in approvazione sanatoria cantine)	VARIAZIONI DA REDIGERE	8
MAGLIANO SABINA	Via T.O. Nobili	STIPULATA	OK	1
PETRELLA SALTO	Capradosso	Convenzione da lavorare (fornita documentazione all' UTC)	VARIAZIONI DA REDIGERE	5
POGGIO BUSTONE	Villa Santori	Convenzione da lavorare (fornita la doc. al Segretario Com.le)	VARIAZIONI DA REDIGERE	7
POGGIO MIRTETO	Castel S. Pietro	Terreno già intestato al comune - <i>stipulabile</i>	OK	6
POGGIO MIRTETO	Via Felici	Terreno già intestato al comune - <i>stipulabile</i>	VARIAZIONI DA VERIFICARE (RICHIESTE DEL COMUNE)	16
POGGIO MIRTETO	Via A.Moro	Terreno già intestato al comune - <i>stipulabile</i>	VARIAZIONI DA VERIFICARE (RICHIESTE DEL COMUNE)	13
POGGIO MOIANO	Via F.lli Cervi	Pronta è solo da stipulare	OK	2
POGGIO MOIANO	Circonv. Moianense	Pronta è solo da stipulare	OK	7
SCANDRIGLIA	Via Belvedere	STIPULATA	VARIAZIONI DA REDIGERE	3
STIMIGLIANO	S.Michele	STIPULATA	VERIFICHE sui Fabbricati E1 e E2	4
RIETI	Varie Vie	STIPULATA o ESENTI	OK	13
RIETI	Via Lama 59-79	STIPULATA	VARIAZIONE Elab. Plan. in consegna (verificare sottoed. posti auto)	18
RIETI	Via Lama 81	Convenzione da lavorare problema esproprio del comune	VARIAZIONE Elab. Plan. in consegna (verificare alcuni posti auto)	4
				117

Le movimentazioni dei emesso per locazione, quali risultano al 31-12-2013, sono riepilogate nel prospetto seguente:

Tipologia	AMMONTARE DELL'EMESSO 2012 BOLLETTE E/C	INCASSO COMPETENZA ANNO 2012	AMMONTARE DELL'EMESSO 2013 BOLLETTE E/C	INCASSO COMPETENZA ANNO 2013
Alloggi in proprietà (A-C)	€ 2.272.368,76	€ 730.360,36	€ 2.413.844,67	€ 1.191.183,48
Locali uso non abitativo (D)	€ 94.329,11	€ 28.390,91	€ 85.354,65	€ 40.296,10
Conduzione a riscatto (F-V)	€ 517.946,22	€ 341.476,84	€ 509.848,54	€ 403.029,11
TOTALE	€ 2.884.644,09	€ 1.100.228,11	€ 1.634.508,69	€ 3.009.047,86

4. ATTIVITA' DI RICERCA E DI SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio 2012 la ATER ha continuato a perseguire la razionalizzazione del lavoro di amministrazione dei condomini, che si conferma un interessante filone suscettibile di sviluppi futuri. La ATER si é poi costantemente impegnata a migliorare ed estendere l'informatizzazione dei servizi, sia nello svolgimento dell'attività interna che nei riguardi dei soggetti esterni con cui entra in rapporto anche attraverso il sito istituzionale con accesso da Internet.

Sono stati acquisiti nel 2012 nuovi condomini fino ad arrivare alla gestione di circa 1.751 unità immobiliari, tra privati e non, gestite dalla nostra Azienda. Ciò ha generato ricavi pari a circa 115 mila euro. Specifichiamo che la sinergia creata tra la gestione dei condomini ed il servizio manutenzioni permette di dare immediate e soddisfacenti risposte alle varie richieste degli utenti, comunque da migliorare. Ciò ha contribuito al successo del settore tra gli assegnatari dell'ATER ed anche tra i privati.

5. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Non sussistono rapporti.

5.1. NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE

Non si rilevano.

5.2. NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Non si rilevano.

6. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto riguarda il futuro, e con le dovute riserve relative alla nuova riforma in gestazione, si prevede uno sviluppo abbastanza regolare delle iniziative in corso e in generale di tutta l'attività della ATER

Saranno proseguiti gli interventi di manutenzione programmata avviati e si prevede di mantenere anche il consueto livello di manutenzione straordinaria.

Si cercherà di intensificare ulteriormente per quanto possibile l'attività di recupero della morosità, pur tenendo presenti i limiti oggettivi connessi all'utenza dell'edilizia residenziale pubblica.

Tutto questo dovrebbe essere di buono auspicio per un andamento positivo a livello gestionale, tecnico ed economico.

7. SITUAZIONE DEL PERSONALE IN SERVIZIO AL 31-12-2013

Il personale in servizio alla data del 31-12-2012 è composto da numero 44 unità di cui 24 donne e 20 uomini. Tutto il personale è a tempo pieno esclusa una dipendente a tempo parziale verticale al 50%. Inoltre, è presente una dipendente in distacco proveniente dall'ATER di Roma.

Numero dipendenti

Anno 2012	Uomini
Direttore generale	1
Dirigenti	2
Quadri	5
impiegati	30
operai	6
TOTALE	44

Le risorse umane rappresentano un elemento centrale per ATER che crede profondamente nell'innovazione e nello stimolo alla partecipazione attiva del personale alla vita Aziendale.

Si vuole che i collaboratori interni siano partecipi e protagonisti dei progetti e delle iniziative aziendali e ne seguano il percorso nel loro sviluppo. A tal fine viene promosso il coinvolgimento dei dipendenti agli eventi aziendali significativi, quali possono essere le presentazioni dei programmi, le inaugurazioni e le varie occasioni di approfondimento - tecnico e culturale - che affiancano l'attività edilizia vera e propria e che divengono anche importanti occasioni di formazione.

ATER ha colto l'importanza di mantenere un'organizzazione Aziendale snella e flessibile che sia in grado di recepire i segnali che giungono dal mercato per adeguarvisi velocemente.

Al riguardo, la Società ha avviato una serie di azioni che hanno ad oggetto:

- la maggiore responsabilizzazione di tutti i servizi Aziendali in merito ai risultati e al rispetto delle procedure interne;
- la maggiore coerenza dell'organizzazione interna con gli indirizzi strategici, attraverso un'appropriata impostazione per aree funzionali e per processi;
- una forte attenzione alla sicurezza che, attraverso la tutela del personale e la protezione delle informazioni garantisce, la salvaguardia del patrimonio Aziendale e la sicurezza globale dell'Impresa;
- il rafforzamento del senso di appartenenza alla cultura Aziendale di ATER non solo dei dipendenti e collaboratori, ma anche dei principali interlocutori esterni.

Il Personale che compone la struttura organizzativa ATER ha un ruolo fondamentale per il perseguimento degli obiettivi Aziendali. Per questo l'Azienda si impegna a promuovere il coinvolgimento attivo e propositivo di chi quotidianamente le offre il proprio contributo personale e professionale.

Di conseguenza il modello organizzativo Aziendale si basa su valori chiaramente identificabili, nella ricerca del pieno coinvolgimento dei collaboratori nelle attività Aziendali e nella condivisione, a tutti i livelli, delle varie iniziative progettuali.

8. Relazioni con i sindacati

ATER riconosce al sindacato il ruolo imprescindibile di interlocutore di riferimento per la realizzazione di costruttive relazioni sociali.

Gli eventi più rilevanti che hanno caratterizzato sino ad oggi la storia dell'Azienda hanno sempre visto un rapporto sinergico, costruttivo, finalizzato per entrambe le parti a garantire la crescita dell'Azienda e, pertanto, la crescita della persona in una logica di benefici di lungo periodo. La naturale conflittualità intrinseca alle posizioni «formalmente» opposte viene superata dalla volontà di entrambi gli attori di affrontare e risolvere le eventuali problematiche mediante un coinvolgimento ricettivo e propositivo.

9. La gestione della sicurezza sui luoghi di lavoro

ATER è attenta alla sicurezza degli ambienti di lavoro, che viene considerata elemento prioritario nell'ambito dell'organizzazione del lavoro.

Secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia, sono attivi presso ATER un Servizio di Prevenzione e Protezione, che si occupa delle problematiche relative alla sicurezza dell'ambiente di lavoro ed un Servizio di Primo Soccorso.

In conformità alla normativa in vigore vengono inoltre effettuate prestazioni sanitarie rivolte a particolari categorie di lavoratori, quali ad esempio i videoterminalisti, che sono sottoposti a visite periodiche a cadenza biennale. L'Azienda, a fronte di particolari esigenze, offre la possibilità di effettuare tali visite a cadenze più ravvicinate.

Tutti gli impianti elettrici, idraulici e di trattamento aria vengono sottoposti a cicli di manutenzione ordinaria periodica allo scopo di garantirne l'efficienza anticipando eventuali anomalie che potrebbero mettere a rischio la salute del personale.

L'elevato grado di sicurezza conseguito è avvalorato dall'assenza di infortuni verificatisi in Azienda nel triennio considerato.

10. IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Il Commissario Straordinario approva il bilancio di esercizio al 31.12.2012, sia nel complesso che in ogni singola posta dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa, oltre alla presente relazione sulla gestione della Società.

Il Commissario Straordinario

Arch. Eliseo Maggi