



RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 c.c.)

BILANCIO AL 31/12/2014

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	3
1.1. IL CONTESTO ISTITUZIONALE ED ECONOMICO DI RIFERIMENTO.....	3
2. LA GESTIONE AMMINISTRATIVA	5
2.1. ASSEGNAZIONI	
2.2. ANAGRAFE REDDITUALE E RIDUZIONI	
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	15
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	17
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 l'ATER ha significato nel 2014 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 fa presente 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 31/12/2014 _ COMPRESA ANTICIPAZIONE MANUTENZIONE STRAORDINARIA L.560							
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	€ 363.887,81
	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)	€ 144.346,54	€ 25.424,62	€ 118.921,92		€ 144.346,54
	SALISANO VIA REGINA ELENA	€ 257.510,33	€ 110.682,53	€ 146.827,80		€ 257.510,33
C/1170119000	TOTALE DGRL 833/07-580/08-378/09	€ 1.051.046,23	€ 145.120,33	€ 557.912,69	€ 348.013,21	€ -
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	€ 2.480,00		€ 2.480,00		€ 2.480,00
	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
C/1170114000	TOTALE DGRL 843/06-327/07-931/09	€ 320.178,99		€ 180.478,99	€ 139.700,00	€ 320.178,99
L.R.4/06 ARTT. 53-55 (ECOPUNTO)	ISOLE ECOLOGICHE	€ 41.576,50		€ 41.576,50		€ 41.576,50
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 MIOCCOLI ,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	€ 15.944,86	€ 2.750,00	€ 13.194,86		€ 15.944,86
C/117011000	TOTALE L.457 E PRECEDENTI	€ 530.931,13		€ 528.181,13		€ 530.931,13

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
	FORANO DGR 1142	€ 58.359,07		€ 24.423,88		€24.423,88
C/1170117000	TOTALE DGR 1142/05	€ 58.359,07	33.935,19	€ 24.423,88		€58.359,07
L. 560	MAN.STRA.ALLOGGI	€ 167.883,98		€ 167.883,98		€167.883,98
C/1170115000	TOTALE L. 560	€ 167.883,98		€ 167.883,98		€167.883,98
	TOTALI PER C/CBANCARIO	€ 4.019.858,15	€ 719.515,61	€ 2.843.814,52	€487.713,21	€ 4.019.858,15

CONTO ECONOMICO		
1170108001	TOTALE D.M. 159/07	€ 1.520.948,62
1170119000	TOT. DGRL 833/07-580/08-378/09	€ 1.051.046,23
1170114000	TOTALE DGRL 843/06-327/07-931/09	€ 320.178,99
1170116000	TOTALE L.R.4/06 ARTT. 53-55 (ECOPUNTO)	€ 41.576,50
1170111000	TOTALE L.457 E PRECEDENTI	€ 530.931,13
1170108002	TOTALE DGR 433/09	€ 233.179,80
1170118000	CONTRATTI DI QUARTIERE	€ 95.753,83
1170115000	MANUT.STRA.ALL.	€ 167.883,98
	DGR 1142/05	€ 58.359,07
	TOTALE ANTICIPAZ. AL 31/12/2014	€ 4.019.858,15

2. La Gestione Amministrativa

L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

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

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:

nel corso del 2014 sono stati evasi procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare;

sono state evase richieste di cambio alloggio con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo;

è stato redatto e pubblicato un nuovo regolamento di ospitalità al fine di monitorare la presenza all'interno dei nuclei famigliari di soggetti non aventi titolo ma temporaneamente presenti nell'alloggio erp su autorizzazione dell'Azienda.

Come sempre la criticità riscontrata è legata alla mancata presentazione dei redditi ed alla conseguente bollettazione in fascia massima.

Nell'anno 2014 è stato effettuato un continuo monitoraggio delle posizioni per mancanza presentazione redditi, al fine di ridurre l'iscrizione in bilancio di crediti sostanzialmente inesigibili ma che comportano aggravio fiscale.

La crisi economica con il conseguente peggioramento delle condizioni reddituali è la causa del rilevante incremento di richieste di revisione canone presentate nel corso del 2014, nella maggior parte dei casi a seguito di licenziamento o cassa integrazione.

Le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state un numero considerevole con evidenti riflessi negativi nel volume dei ricavi per canoni di locazione.

Un altro obiettivo posto in essere è quello di ridurre il tempo di "sfittanza" sollecitando i Comuni, che pur avendo graduatorie aperte e alloggi sfitti comunicati disponibili, non hanno provveduto ad emettere i previsti Decreti di assegnazione.

L'Ente al fine di ridurre i tempi ha preordinato gli interventi manutentivi necessari per adeguare gli alloggi alle norme vigenti, lasciando le opere relative alla tinteggiatura e piccoli lavori di manutenzione a carico dei nuovi assegnatari siglando un accordo al momento della stipula del contratto di locazione.

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 e gli Uffici dell'Ente al fine di intervenire tempestivamente e ridurre al minimo i danni che tali situazioni comportano.

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 alcuni Comuni della Provincia.

Nello specifico: Borgovelino, Leonessa, Castelnuovo di Farfa, Salisano.

Nel corso dell'anno 2014 sono state perfezionate pratiche con evidenti incongruenze, in termini di condizione anagrafica- reddituale e patrimoniale, tra quanto autocertificato e la situazione reale dei vari nuclei famigliari degli assegnatari.

2.1. 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 2014, 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 2014 ed i crediti per canoni ERP, locazioni commerciali ed per le rate di dilazione del prezzo di acquisto degli alloggi, è pari ad € 5.850.791,87.

La tabella che segue illustra la stratificazione del credito al 31.12.2014.

ANNO	TOTALE MOROSITA' CANONI AL 31.12.2014 SENZA LE POSIZIONE CESSATE			MOROSITA' RESIDUA AL 31/12/2014 DI TUTTE LE CONDUZIONI CESSATE/ATTIVE	
<i>CANONI</i>					
Dall' inizio dell'assegnazione al 2009	€ 1.066.497,06			€ 2.121.474,42	
2010	€ 322.273,04			€ 452.197,03	

2011	€ 370.659,45			€ 491.061,76	
2012	€ 479.526,28			€ 591.980,25	
2013	€ 656.814,53			€ 774.348,68	
2014	€ 1.150.640,39			€ 1.419.729,73	
TOTALE	€ 4.046.410,76			€ 5.850.791,87	

2.2. CONTENZIOSO

Nell'anno 2014 il contenzioso aziendale ha mantenuto un livello di elevata intensità in considerazione dello sviluppo, anche giudiziario, dei numerosi procedimenti di recupero credito avviati nel corso dell'anno 2013 sia con riferimento ai canoni di locazione che alle rate di dilazione del prezzo di acquisto degli alloggi, nonché all'avvio di nuovi procedimenti aventi lo stesso oggetto, in linea con gli indirizzi politici aziendali ed al fine del raggiungimento dell'obiettivo dell'abbattimento della morosità.

Difatti, essendo ancora in essere e pienamente valida la convenzione per l'affidamento ai legali esterni di incarichi professionali di durata annuale (come approvata con delibera del CdA n. 28 del 29.11.2012) per gli avvocati sottoscrittori nell'anno 2013, si è proseguito con l'avvio di diversi procedimenti giudiziari volti al recupero del credito nei confronti di singoli assegnatari 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, la Sezione Avvocatura, oltre che supportare i legali esterni incaricati negli anni precedenti con attinenza alla produzione di documentazione, all'istruttoria per le varie fasi giudiziali e/o stragiudiziali, ha avviato la trattazione di ulteriori 39 posizioni per recupero morosità. Complessivamente, nel corso dell'anno 2014, con attinenza all'attività di recupero credito sono state trattate 106 pratiche di cui:

- 46 conclusesi con accordo stragiudiziale e seguite con avvocati in convenzione
- 22 conclusesi con accordo bonario seguite direttamente dall'Ufficio
- 38 affidate, attraverso specifici conferimenti incarico, a legali esterni ed ancora in corso al 31/12/2014.

Altra attività di competenza della Sezione Avvocatura che durante l'anno ha inciso notevolmente sull'aumento del contenzioso aziendale è stata quella legata alle occupazioni di alloggi sine titolo e, quindi, alla necessità di dar corso alle procedure esecutive previste dalla normativa vigente. Nell'anno sono stati portati in esecuzione 9 decreti di rilascio di alloggio di ERP emessi dall'Azienda nei

confronti di occupanti abusivi ovvero senza titolo attraverso legali fiduciari esterni debitamente incaricati.

Il contenzioso sviluppatosi nell'anno in esito ad atti di citazione ovvero ricorsi di terzi si sostanzia in n. 6 procedimenti in corso di cui n. 4 innanzi alla Corte di Appello di Roma e n. 2 innanzi alla Corte di Cassazione.

Oltre a quanto sopra, i procedimenti giudiziari avviati negli anni precedenti e seguiti dalla Sezione Avvocatura nelle varie fasi e/o udienze innanzi ai giudici di I e II grado sono n. 25.

Inoltre in esito alla comunicazione di conclusioni indagini e richiesta di rinvio a giudizio della Procura della Repubblica del Tribunale di Rieti, a carico di inquilini erp per false dichiarazioni ecc.

l'Azienda al fine di valutare l'opportunità di costituirsi parte civile nel relativo procedimento penale per il risarcimento dei danni conseguenti, ha istruito la relativa pratica unitamente al legale di fiducia incaricato che poi, dati gli specifici casi, ha rimesso parere negativo.

2.3. SFITTI

Al 31.12.2014, l'Azienda dispone di n. 60 alloggi liberi di proprietà ATER e n. 5 alloggi di proprietà dello Stato, inoltre n.7 locali ad uso diverso di proprietà dell'ATER.

Nell'anno 2014 il numero degli alloggi sfitti aumenta di 31 unità rispetto all'anno 2013. 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 2.148.690,05 rispetto a quelli dell'esercizio precedente pari ad euro 2.406.209,18

I ricavi complessivi sono stati pari ad euro 4.261.845,31. La perdita di esercizio è stata pari ad euro 1.160.353,82. Il risultato lordo, a sua volta, è stato determinato stanziando ammortamenti per euro 872.729,68 e accantonamenti al fondo TFR per euro 118.136,69.

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 2014 l'attività costruttiva ha interessato n° 7 cantieri tra nuove costruzioni, recuperi, manutenzione e acquisti per recupero, per un totale di n° 53 alloggi di cui n° 43 in provincia e n° 10 nel capoluogo.

I seguenti programmi: Recupero fabbricato a Corese Terra (RI) per n. 3 alloggi, 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), sono in attesa di definizione delle procedure finalizzate al completamento dell'iter amministrativo e contabile, in parte legato alla mancata disponibilità regionale sui finanziamenti relativi nonché alla conseguente impossibilità dell'Azienda ad effettuare ulteriori anticipazioni; situazione peraltro già evidenziata nella relazione sul Budget economico preventivo del 2014.

Al 31 dicembre 2014 risultano contabilizzati, per interventi costruttivi, avanzamento lavori e costi diversi € **319.293** 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 2014
NUOVE COSTRUZIONI**

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Fara S. – loc. Corese Terra complet. 14 all.	L. 179/92	€ 43.668
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	€ 43.668

**FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2014
RECUPERI A.T.E.R.**

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Rieti – Via del Forno 1° stralcio 10 alloggi	179/92	€ 92.065
Contigliano – Rec. “I Magazzini” 1° stralcio 7 alloggi	179/92	€ 2.750
Borgovelino (RI) Realizzazione di n. 3 alloggi	DGR 433/09	€ 0
Rieti – Via della Verdura	179/92	€ 0

Tarano (RI) Acquisto e recupero di n. 2 alloggi	DGR 433/09	€ 30.568
Forano (RI) Via Solferino completamento fabbricato	D.G.R.L. 1142/05	€ 65.167
Rieti - Via S. Agnese 21 alloggi	L. 457/78 e D.G.R.L. 433/09	€ 0
Cantalice – Realizzazione Piazza bivio P. Bustone	DGR 2427/00	€ 80.000
Longone S. – Recupero com. fabbr. loc. Casarini 9 all.	179/92	€ 0
	SOMMANO	€ 270.550

FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2014
D.G.R. 378/09 (già 580/08)

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Salisano (RI) – V. le Regina Elena 28-32 compl.fabbr.	“ “	€ 5.075
Castel S. Angelo (RI) Recupero di n. 2 fabbr. per 7 alloggi	“ “	€ 0
	SOMMANO	€ 5.075

FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2014
L. 222/07 (D.M. Infr. 159/07)

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

FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2014
Contratti di Quartiere II°

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Contratti di Quartiere II° - Sala Polifunzionale	179/92	€ 0
	SOMMANO	€ 0

FINANZIAMENTI IMPEGNATI ANNO 2014
D.G.R. 931/09 (già 327/07)

CANTIERI	LEGGE	TOTALE
Interventi vari (v. schema rimodulazione interventi)	D.G.R.L. 931/09	€ 0
	SOMMANO	€ 0

DISMISSIONI DI PROPRIETA' ANNO 2014
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

CANTIERI CHIUSI NEL CORSO DEL 2014

Si riporta di seguito l'elenco dei cantieri contabilmente chiusi nell' anno 2014:

Tipo di intervento	Cantiere	Legge di riferimento
Nuove costruzioni	Fara S. loc. Corese Terra – realizz. 14 alloggi	L. 179/92
Recupero	Contigliano – Rec. fabbr. “I Magazzini” per n. 7 all.	L. 179/92

CESPITI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EFFETTUATA NEL CORSO DEL 2014

Cantiere	CONTO PATRIMONIALE	NOTE
Tarano (RI) – Acquisto e recupero di n. 2 alloggi - DGR 433/09	1050101019	

3.2. PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL PATRIMONIO GESTITO AL 31.12.2014

La consistenza del patrimonio immobiliare gestito, al 31/12/2014, comprende, n. 2324 alloggi destinati ad uso abitativo; inoltre l'ATER amministra n. 60 alloggi di proprietà dello Stato, n. 44 locali commerciali e magazzini.

Di cui concessi in affitto:

ALLOGGI DI PROPRIETA' DELL' ATER (Alloggi ad uso abitativo)	2324
ALLOGGI DI PROPRIETA' DELLO STATO	60
LOCALI USO NON ABITATIVO (di cui negozi e magazzini)	44
NUMERO TOTALE PATRIMONIO GESTITO	2428

Le vendite ex 560/93 effettuate al 31/12/2014 sono pari a 35

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

SITUAZIONE PRATICHE CESSIONE ALLOGGI L. 560/93 AL 31.12.2014

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI IN VENDITA		CONVENZIONE	ACCATASTAMENTO	PRATICHE IN ITINERE
BORGOROSE	Via Marsicana - Corvaro	Convenzione da lavorare	VARIAZIONI DA CONSEGNARE	1
CANTALICE	Via Gramsci A1	STIPULATA	OK	1
CANTALUPO	Via Ternana 23	STIPULATA	OK	2
MAGLIANO SABINA	Via T.O. Nobili	STIPULATA	OK	1
PETRELLA SALTO	Capradosso	Convenzione in lavorazione (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	Via Felici	Terreno già intestato al comune - <i>stipulabile</i>	ACCATASTAMENTO DA DEFINIRE	16
POGGIO MIRTETO	Via A.Moro	Terreno già intestato al comune - <i>stipulabile</i>	ACCATASTAMENTO DA DEFINIRE	13
POGGIO MOIANO	Via F.lli Cervi	Terreno già intestato al comune - <i>stipulabile</i>	OK	2
POGGIO MOIANO	Circonv. Moianense	Convenzione in lavorazione (fornita documentazione all'UTC)	OK	7
STIMIGLIANO	S.Michele	STIPULATA	VERIFICHE sui Fabbricati E1 e E2	4
RIETI	Varie Vie	STIPULATA	OK	14
RIETI	Via Lama 59-79	STIPULATA	VARIAZIONE Elab. Plan. in consegna (verificare sottoed. posti auto)	4
RIETI	Via Lama 81	Convenzione da lavorare problema esproprio del comune	VARIAZIONE Elab. Plan. in consegna (verificare alcuni posti auto)	4
				81

Le movimentazioni dei emesso per locazione, quali risultano al 31-12-2014, sono riepilogate nel prospetto seguente:

Tipologia	AMMONTARE DELL'EMESSO 2013 BOLLETTE E/C	INCASSO COMPETENZA ANNO 2013	AMMONTARE DELL'EMESSO 2014 BOLLETTE E/C	INCASSO COMPETENZA ANNO 2014
Alloggi in proprietà (A-C)	€ 2.413.844,67	€ 1.191.183,48	€ 2.393.604,26	€ 1.123.377,14
Locali uso non abitativo (D)	€ 85.354,65	€ 40.296,10	€ 94.173,63	€ 49.775,41
Conduzione a riscatto (F-V)	€ 09.848,54	€ 403.029,11	€ 458.134,58	€ 376.377,37
TOTALE	€ 1.634.508,69	€ 3.009.047,86	€ 2.945.912,47	€ 1.549.529,92

4. ATTIVITA' DI RICERCA E DI SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio 2014 l'ATER ha continuato a perseguire la razionalizzazione del lavoro di amministrazione dei condomini, che si conferma un interessante filone suscettibile di sviluppi futuri. L'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 2014 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 31-12-2014

Il personale in servizio alla data del 31-12-2014 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 2014	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 31.12.2014, 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