



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DI CIVITAVECCHIA**

---

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL BILANCIO  
CONSUNTIVO 2021  
COMPRENSIVA DELLA RELAZIONE ANNUALE SULLE ATTIVITA' SVOLTE  
(art.13 comma 2 Lr n. 30/2002)**

**Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

L'Ater esercita le funzioni attribuite alle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale del sistema regionale dalle leggi e dai regolamenti nazionali e regionali, operando nel rispetto dei principi di legalità, buon andamento, imparzialità, pubblicità e trasparenza ed improntando l'attività al conseguimento di livelli ottimali di efficienza, efficacia ed economicità.

In particolare, l'Ater indirizza la sua azione alla realizzazione di interventi di costruzione, acquisto e recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica, al fine di incrementare il patrimonio immobiliare da destinare all'assegnazione in locazione. L'attività dell'Ater si inserisce in un processo partecipativo definito e strutturato dalle disposizioni regionali di riferimento, contribuendo a realizzare gli obiettivi individuati nel Programma Regionale delle Politiche Abitative.

L'obiettivo dell'Ater è stato e rimane quello di rilanciare l'edilizia residenziale pubblica su tutto il comprensorio al fine di poter assicurare adeguata dimora a quelle famiglie economicamente svantaggiate le quali chiedono concretezza di un luogo dove fondare i legami affettivi.

L'Ater di Civitavecchia ha adottato, sotto il profilo istituzionale, un modello organizzativo di tipo "tradizionale", in ossequio alla legge regionale 30/2002, quali organi esecutivi ha attualmente in struttura il Consiglio di Amministrazione, il Direttore Generale, il Collegio dei Revisori e il Certificatore di Bilancio consuntivo.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

Il presente bilancio è stato predisposto in ottemperanza al principio della continuità aziendale che contempla la recuperabilità di attività e passività nel normale corso del business.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività è svolta nella sede legale in Via Don Milani 6 – 00053 Civitavecchia.

Per maggiori informazioni si rinvia a quanto più dettagliatamente esposto in Nota Integrativa

### **Organi Sociali di Ater del Comprensorio di Civitavecchia e Organi di Controllo**

#### *Consiglio di Amministrazione*

<b>Presidente</b>	Dott. Antonio Passerelli
<b>Consigliere</b>	Dott.ssa Maria Domenica Boncompagni
<b>Consigliere</b>	Avv. Andrea Riga
<b>Direttore Generale</b>	Dott. Emiliano Clementi

#### *Collegio dei Revisori*

<b>Presidente</b>	Prof. Luigi Raffaele Vassallo
<b>Membro Effettivo</b>	Dott.ssa Maria Maddalena Miuccio
<b>Membro Effettivo</b>	Dott. Giovanni Ruberto
<b>Certificatore Bilancio d'Esercizio</b>	Dott. Roberto Rinaldi
<b>Organismo Indipendente di Valutazione</b>	Dott. Luigi Rimassa
<b>Organismo di Vigilanza</b>	Avv. Ivan Polidori, dott. Marco Manovelli, arch. Alice Natalini

In ossequio alla normativa vigente e all'art. 10 dello Statuto, il 12 luglio 2021, con Decreto del Presidente della Giunta regionale è stato nominato il Collegio dei Revisori che ha l'obbligo di esercitare il controllo contabile e finanziario dell'Ater di Civitavecchia. In particolare esercita funzioni di controllo generale in



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

conformità al codice civile e valuta la conformità dell'azione e dei risultati alle norme che ne disciplinano l'attività, ai programmi ed agli indirizzi della Regione, nonché al principio del buon andamento.

Ai sensi della Legge Regionale n° 30 del 2002, l'Ater ha nominato il certificatore di Bilancio che ha l'obbligo di emettere la Relazione di Revisione al solo bilancio consuntivo annuale.

Prima di entrare nel dettaglio esplicativo dell'attività intrapresa dall'Ater del consorzio di Civitavecchia nel corso del 2021 appare utile riassumere l'andamento economico generale.

### **Scenario macroeconomico: il Mercato Immobiliare e i Mercati Finanziari**

Dopo un diffuso rallentamento dell'attività nel terzo trimestre negli Stati Uniti e in altri paesi avanzati emergono segnali di un ritorno a una ripresa più sostenuta, a fronte di una prolungata debolezza nelle economie emergenti. La recrudescenza della pandemia e le persistenti strozzature dal lato dell'offerta generano tuttavia rischi al ribasso per l'attività economica. L'inflazione è ulteriormente aumentata pressoché ovunque, risentendo del rialzo dei prezzi dei beni energetici, di quelli degli input intermedi e della ripresa della domanda interna.

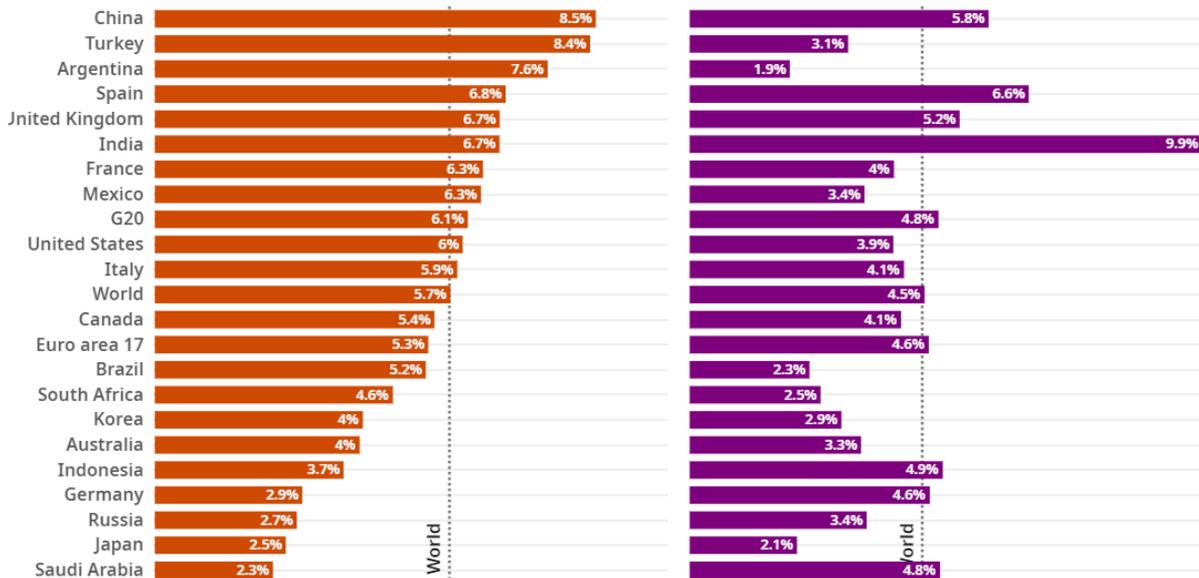
Stiamo affrontando una situazione senza precedenti che riguarda il nostro Paese e tutto il resto del mondo. L'economia mondiale consolida il percorso di ripresa, sebbene le persistenti strozzature dal lato dell'offerta, l'andamento crescente dei prezzi delle materie prime e la diffusione della variante Omicron del coronavirus continuino a gravare sulle prospettive di crescita nel breve periodo. Le recenti indagini sull'attività economica indicano che durante il quarto trimestre 2021 la crescita ha rallentato, soprattutto nel settore manifatturiero, a causa delle citate strozzature dal lato dell'offerta, mentre il comparto dei servizi ha beneficiato della riapertura delle grandi economie. Rispetto all'esercizio precedente, le prospettive per l'espansione dell'economia mondiale contenute nelle proiezioni macroeconomiche formulate lo scorso dicembre sono state riviste al ribasso per il 2021, restano invariate per il 2022 e hanno segnato una correzione al rialzo per il 2023. La crescita del PIL mondiale in termini reali (esclusa l'area dell'euro) si è attestata al 6 per cento nel 2021, per poi rallentare al 4,5 per cento nel 2022, al 3,9 per cento nel 2023 e al 3,7 per cento nel 2024.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPRESORIO DI CIVITAVECCHIA

Il mix tra l'inflazione in crescita nel settore dell'energia e dei beni alimentari primari, i colli di bottiglia nel sistema globale di distribuzione merci, il rallentamento della produzione industriale hanno impattato sul trend di crescita del commercio in maniera peggiore del previsto. L'incremento dei volumi dei beni esportati è sceso intorno al 5% annuo, dopo una breve fiammata oltre il 20% a metà anno e una brusca inversione di rotta a partire dal mese di luglio. Il settore *automotive* ha subito un vero e proprio tracollo (-21%), principalmente per via dell'impatto molto negativo della scarsità della componentistica elettronica, che ha bloccato intere linee di produzione e allungato a dismisura i tempi di consegna. A ruota segue non sorprendentemente il settore dell'elettronica a trazione cinese che, dopo un breve boom oltre i 15 punti sopra il trend, si è riportato in crescita tendenziale ma con un outlook fortemente negativo. L'unico settore a mostrare un'espansione superiore al trend storico è quello del commercio via aerea, sostenuto dai massicci *backlog* e dai costi stratosferici di noleggio *containers* che si registrano nei principali porti mondiali e che rendono competitivo il trasferimento merci via cargo aereo. L'economia mondiale è in una fase delicata dopo il deciso rimbalzo post-pandemico del 2021. Da un lato è stato sottovalutato l'impatto dei colli di bottiglia logistici nella rete di distribuzione merci globale, che hanno amplificato la ripresa dell'inflazione ben oltre quanto auspicato da governi e banche centrali. Dall'altro, la pandemia ha dimostrato di essere tutt'altro che esaurita e di poter ancora influenzare negativamente le sorti dell'economia globale.

### ***PIL 2021 e crescita prevista per il 2022***



Source: OECD Economic Outlook, Interim Report September 2021



## Impatto del Conflitto Russia - Ucraina

Il conflitto potrebbe accelerare il *decoupling* - una riduzione dei legami economici e commerciali - tra la Russia e gli Stati Uniti. La crisi tra Russia e Ucraina sta progredendo a un ritmo rapido, un'ulteriore *escalation* militare avrebbe probabilmente implicazioni macroeconomiche globali. I prezzi europei del gas naturale potrebbero risalire dato che le scorte di gas sono già molto basse. I prezzi del petrolio potrebbero crescere nel breve termine, anche se qualsiasi aumento potrebbe essere di breve durata dato che l'Arabia Saudita, il più grande produttore del mondo, ha la capacità di aumentare l'offerta in modo da ripristinare la stabilità dei prezzi. Nel frattempo, anche i prezzi di alcuni metalli (ad esempio l'alluminio) e delle materie prime agricole (ad esempio il grano) potrebbero subire un rialzo, dato che la Russia e l'Ucraina sono tra i maggiori produttori. L'aumento dei prezzi delle materie prime spingerebbe ancora verso l'alto sull'inflazione globale che, a sua volta, potrebbe offrire alle banche centrali un ulteriore motivo per aumentare i tassi di interesse.

## L'andamento macroeconomico europeo

Lo scenario economico nell'Eurozona è tornato a flettere verso il basso, soprattutto nel breve termine. Il forte rincaro dei prezzi energetici e un'attività manifatturiera ancora frenata dai vincoli all'offerta hanno rallentato



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

l'espansione. La tendenza, comunque, resta espansiva con uno scenario favorevole per il medio termine, con previsioni di riaccelerazione nei trimestri centrali del 2022. Dopo il 5,1% del 2021, si stima una crescita del PIL al 3,9% nel 2022.

Dal lato dell'offerta, la forte crescita dei prezzi energetici, soprattutto nel caso del gas naturale, ha avuto un impatto già insostenibile in alcuni comparti industriali, come quelli particolarmente energetici e che per ragioni tecniche non possono diversificare le fonti energetiche o non sono in grado di trasferire i maggiori costi a valle della catena produttiva.

Dal lato della domanda lo shock energetico, nonostante le misure di sostegno varate dai Governi nazionali, ha colpito in misura significativa sia i consumi che gli investimenti, per via della relazione tra profitti aziendali e spese in conto capitale.

Nonostante gli effetti dello shock energetico e di una situazione sanitaria ancora incerta, la ripresa dovrebbe, comunque, continuare ad essere sostenuta da una solida domanda interna anche nel 2022, a fronte di un contributo in media nullo da parte della componente estera netta. Dopo il crollo subito nel 2020 e il rapido rimbalzo registrato nel 2021, consumi privati e investimenti fissi non hanno ancora completamente recuperato i livelli pre-crisi, e stimiamo possano mettere a segno robusti ritmi di crescita, intorno al 5% in media annua, anche nel 2022.

In particolare, la crescita dei consumi privati sarà sostenuta sia dal miglioramento del mercato del lavoro che dall'utilizzo dei risparmi in eccesso. Il calo avutosi per il rapporto deficit/PIL nel complesso dell'Eurozona nel 2021 è spiegato prevalentemente dal robusto rimbalzo del PIL, a fronte di un contributo negativo ancora ampio da parte delle spese discrezionali.

L'inflazione nell'area euro ha visto una rapida accelerazione negli ultimi mesi, sino a toccare il 5% a dicembre. I continui rialzi sono spiegati da fattori una tantum (il ripristino delle aliquote IVA in Germania, il rimbalzo dei prezzi dell'energia e l'aumento dei prezzi degli input per via dei problemi della catena di approvvigionamento nell'industria) e, in misura minore, dall'effetto-riaperture. In generale, le pressioni inflattive appaiono oggi più diffuse rispetto anche solo a qualche mese fa. In prospettiva, rimane probabile che il rialzo dell'inflazione sia

transitorio, ma scomparirà rapidamente.

Crescita del PIL e inflazione area euro	2020	2021 II trim. (var.trim. precedente)	2021 III trim. (var.trim. precedente)	2021 Dicembre
<b>PAESI</b>	<i>Crescita del PIL</i>			<i>Inflazione</i>
Francia	-7,9	1,3	3,0	3,4
Germania	-4,6	2,0	1,7	5,7
Italia	-8,9	2,7	2,6	6,6
Spagna	-10,8	1,2	2,6	6,6
Area euro	-6,4	2,2	2,3	5,0

Fonte dati: Bollettino Economico Banca Italia gennaio 2022

## Italia

In Italia la pandemia ha causato da subito un notevole calo del PIL di circa 9 punti ed ha avuto la forza e capacità di risollevarsi altrettanto velocemente, aiutata anche dagli stimoli europei, chiudendo il 2021 con un +6,1% dopo anni di crescita vicino allo zero.

Secondo dati Istat il 2021 l'economia italiana ha registrato una crescita di intensità eccezionale per il forte recupero dell'attività produttiva, dopo un 2020 caratterizzato dagli effetti dell'emergenza sanitaria. A trascinare la crescita del Pil è stata soprattutto la domanda interna, mentre la domanda estera e la variazione delle scorte hanno fornito contributi molto limitati.

Il debito pubblico italiano è sceso al 150,4% del Pil nel 2021, nel 2020 il debito era stato pari al 155,3% del prodotto interno lordo. I due dati dell'Italia sono sensibilmente migliori rispetto a quelli dell'intera Euroarea, stimati dall'Eurostat rispettivamente nello 0,3% sul trimestre precedente e nel 4,6% sullo stesso trimestre del 2021.

Alcuni Paesi sono cresciuti più dell'Italia nel trimestre autunnale rispetto a quello estivo. Sono la Spagna (+2%) e il Portogallo (+1,6%), i quali avevano subito cadute peggiori della nostra durante la prima ondata pandemica. A essi si aggiunge anche la Svezia (+1,4%), che invece è il Paese in cui nel 2020 la pandemia aveva prodotto la recessione meno consistente. L'Italia, il Belgio e la Francia si collocano tra lo 0,5% e lo 0,7%, mentre la

Germania, e ancora di più l'Austria, soggette a misure restrittive di contenimento dell'ultima ondata pandemica, registrano valori negativi, rispettivamente -0,7 e -2,2%.

Nella media del 2021, l'indice delle retribuzioni contrattuali orarie è cresciuto dello 0,6% rispetto all'anno precedente. Con una crescita dell'1,9% dell'inflazione. Nel solo mese di dicembre 2021, l'indice delle retribuzioni contrattuali ha registrato un aumento dello 0,1% rispetto a novembre e dello 0,7% rispetto a dicembre 2020.

L'edilizia è tra i settori che ha maggiormente contribuito all'incremento del Pil nel 2021. Il settore delle costruzioni risulta essere uno dei "motori della ripresa". Il comparto sta crescendo 4 volte più veloce del PIL. La crescita è prevista anche nel 2022 grazie non solo agli incentivi per le ristrutturazioni immobiliari, in direzione di una maggiore efficienza energetica, ma anche agli interventi previsti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

	2020	2021	2022
€ Prodotto interno lordo	-8,9	6,1	4,1
👤 Consumi delle famiglie residenti	-10,7	4,3	3,5
🏠 Investimenti fissi lordi	-9,2	18,3	9,6
📦 Esportazioni di beni e servizi	-14,0	12,4	7,7
👥 Occupazione totale (ULA)	-10,3	6,1	3,5
📄 Indebitamento della PA <sup>1</sup>	9,6	9,4	4,6

<sup>1</sup> Valori in % del PIL.

ULA = unità equivalenti di lavoro a tempo pieno.

Fonte: elaborazioni e stime Centro Studi Confindustria su dati ISTAT.

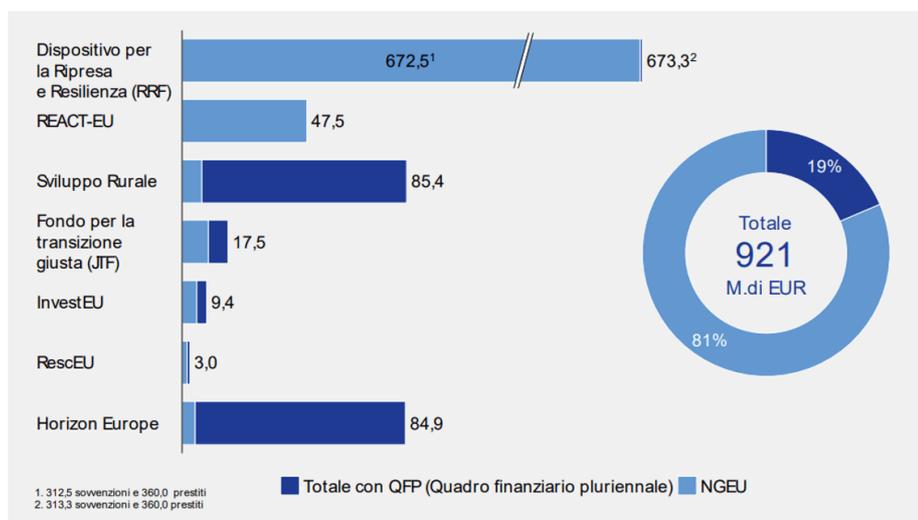
Il nostro Paese è tra i più colpiti a livello mondiale nel PIL e nel rapporto debito/PIL. Allo stesso tempo è uno di quelli che meno ha adoperato la leva finanziaria per resistere alla crisi pandemica, da cui deriva una perdita di Pil nominale pro capite piuttosto rilevante. E' necessario promuovere politiche fiscali espansive maggiormente coerenti con la situazione di estrema difficoltà delle imprese e delle famiglie italiane

La crescita è ancora esposta a rischi rilevanti, connessi con l'incertezza geopolitica in aumento, con i conflitti commerciali solo in parte rientrati e con il debole andamento dell'attività economica nei nostri maggiori

partner europei; potrebbe inoltre risultare inferiore a quanto prefigurato qualora fosse ritardata la realizzazione dei cospicui investimenti pubblici programmati.

## Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) si inserisce all'interno del programma *Next Generation EU (NGEU)*, il pacchetto da 750 miliardi di euro, costituito per circa la metà da sovvenzioni, concordato dall'Unione Europea in risposta alla crisi pandemica. La principale componente del programma NGEU è il Dispositivo per la Ripresa e Resilienza (Recovery and Resilience Facility, RRF), che ha una durata di sei anni, dal 2021 al 2026, e una dimensione totale di 672,5 miliardi di euro (312,5 sovvenzioni, i restanti 360 miliardi prestati a tassi agevolati).



*Next Generation EU - Dispositivi e risorse disponibili, miliardi di euro*  
Fonte: Commissione Europea

Il Piano si sviluppa intorno a tre assi strategici condivisi a livello europeo: digitalizzazione e innovazione, transizione ecologica, inclusione sociale. Il PNRR contribuirà in modo sostanziale a ridurre i divari territoriali, quelli generazionali e di genere.

Piano si sviluppa lungo sei missioni.

1) Digitalizzazione, Innovazione, Competitività, Cultura: stanziata complessivamente oltre 49 miliardi con



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

l'obiettivo di promuovere la trasformazione digitale del Paese, sostenere l'innovazione del sistema produttivo, e investire in due settori chiave per l'Italia, turismo e cultura.

2) Rivoluzione Verde e Transizione Ecologica: stanziamenti complessivi 68,6 miliardi (con gli obiettivi principali di migliorare la sostenibilità e la resilienza del sistema economico e assicurare una transizione ambientale equa e inclusiva.

3) Infrastrutture per una Mobilità Sostenibile: dall'importo complessivo di 31,5 miliardi. Il suo obiettivo primario è lo sviluppo di un'infrastruttura di trasporto moderna, sostenibile ed estesa a tutte le aree del Paese.

4) Istruzione e Ricerca: stanziamenti complessivamente 31,9 miliardi di euro con l'obiettivo di rafforzare il sistema educativo, le competenze digitali e tecnico-scientifiche, la ricerca e il trasferimento tecnologico.

5) Inclusione e Coesione: prevede uno stanziamento complessivo di 22,6 miliardi per facilitare la partecipazione al mercato del lavoro, anche attraverso la formazione, rafforzare le politiche attive del lavoro e favorire l'inclusione sociale.

6) Salute: stanziamenti complessivamente 18,5 miliardi con l'obiettivo di rafforzare la prevenzione e i servizi sanitari sul territorio, modernizzare e digitalizzare il sistema sanitario e garantire equità di accesso alle cure.

Il Piano prevede un ambizioso programma di riforme, per facilitare la fase di attuazione e più in generale contribuire alla modernizzazione del Paese e rendere il contesto economico più favorevole allo sviluppo dell'attività di impresa:

- Riforma della Pubblica Amministrazione per dare servizi migliori, favorire il reclutamento di giovani, investire nel capitale umano e aumentare il grado di digitalizzazione.
- Riforma della giustizia mira a ridurre la durata dei procedimenti giudiziari, soprattutto civili, e il forte peso degli arretrati.
- Interventi di semplificazione orizzontali al Piano, ad esempio in materia di concessione di permessi e autorizzazioni e appalti pubblici, per garantire la realizzazione e il massimo impatto degli investimenti.
- Riforme per promuovere la concorrenza come strumento di coesione sociale e crescita economica.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

Il PNRR avrà un impatto significativo sulla crescita economica e della produttività. Il Governo prevede che nel 2026 il Pil sarà di 3,6 punti percentuali più alto.

### **ATER**

Sin dall'istituzione, il Legislatore regionale ha attribuito all'Ater un ruolo di primo piano nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.): in particolare, ha conferito all'Ater la gestione esclusiva del patrimonio di edilizia sovvenzionata.

L'Ater opera per fornire risposte concrete all'esigenza abitativa primaria della generalità dei cittadini, rivolgendosi in particolare verso coloro che non hanno la possibilità di accedere al mercato privato delle abitazioni, nel rispetto della persona, della comunità e dell'ambiente, accrescendo e migliorando il proprio patrimonio edilizio in armonia con il contesto in cui è inserito.

Pur prevalendo la finalità pubblica delle proprie attività può fornire supporto e servizi tecnico-amministrativi ad una pluralità di utenti/soggetti del settore pubblico e privato, reimpiegandone i proventi per il perseguimento dei propri obiettivi istituzionali.

L'intento dell'Ater è quello di promuovere un tipo di organizzazione e di funzionalità che assicurino prestazioni adeguate agli standard di una moderna impresa di servizi. Il fine è quello di un sempre più marcato rigore gestionale ed una sempre più efficiente organizzazione produttiva, garantendo, comunque, la qualità dei complessi abitativi.

La tensione economica, che ha interessato l'Italia in questi ultimi anni con particolare attenzione al 2021, ha generato difficoltà per la parte della popolazione meno abbiente incrementando le richieste alle Ater, allo scopo di ottenere un'abitazione a condizioni economiche in linea con le limitate disponibilità finanziarie. Allo stesso modo, un'attenta analisi interna ha evidenziato come i redditi dei nuclei familiari già assegnatari di alloggi Ater, siano sensibilmente peggiorati, con conseguente aumento delle istanze di rideterminazione del canone in corso d'anno, incremento del carico di lavoro degli uffici ed un calo generale dell'incasso dei



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

canoni mensili. Tutto ciò va ad intaccare la funzione storicamente svolta dalla nostra Ater ovvero di supporto e sostegno delle famiglie economicamente più deboli.

Nonostante tale scenario economico, l'Ater continua ad essere presente sul territorio e ad operare con lo scopo di fornire un sempre maggiore e migliore servizio all'utenza.

Sono stati raggiunti gli obiettivi 2021 individuati quelli da raggiungere e le relative strategie che per il 2022 si articoleranno su alcuni pilastri fondamentali.

Un obiettivo prioritario è sicuramente la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi al fine di valorizzare e mantenere in efficienza il patrimonio pubblico di rilevante importanza sociale.

In aggiunta, la nostra azienda, considerate le risorse a disposizione per svolgere la sua opera, è protesa ad una gestione volta all'efficienza e alla oculata gestione dei fondi di cui dispone ponendo sempre in primo piano la propria funzione sociale.

Le dimensioni del patrimonio gestito e la natura delle attività istituzionali hanno indotto l'Ater a valutare con sempre maggior attenzione l'impatto delle proprie azioni sul tessuto urbano e sull'ambiente.

Edilizia, produzione di rifiuti speciali, consumi sono i principali fattori che determinano effetti ambientali diretti e nei cui confronti è stato avviato un concreto controllo per la salvaguardia dello stesso.

In campo edilizio, l'impiego delle fonti energetiche alternative e delle tecniche dell'edilizia bio sostenibile, il ricorso a soluzioni tecnologiche finalizzate all'efficienza energetica e alla riduzione dei consumi, la predilezione del recupero alle nuove costruzioni, sono le strategie attuate dall'Azienda, sempre aperta a nuove soluzioni e modalità operative. La riduzione dei consumi energetici e di acqua si realizza anche con un piano di sensibilizzazione, tramite i propri canali di comunicazione, Ater informa l'utenza sulle modalità per il contenimento dei consumi; inoltre partecipa a campagne informative di più ampio respiro.

Anche per quanto riguarda i rifiuti (sia quelli che derivano dalle attività istituzionali che quelli prodotti – in determinati casi - dall'utenza, l'Azienda si è attivata avviando un piano di recupero e smaltimento.

In tal senso, Ater aderisce ad una serie di iniziative volte alla diffusione della cultura del risparmio energetico, progetti cosiddetti '*green*', innovativi sul fronte dell'efficientamento energetico, con il ricorso a

pannelli solari e “tetti verdi” sui parcheggi, che mirano a riqualificare ampie aree comprensorio creando veri e propri residence per gli inquilini.

### **Andamento del mercato immobiliare**

La pandemia si è abbattuta pesantemente sulle città, ma dopo le profonde contrazioni della popolazione del 2020, quando le iscrizioni anagrafiche delle Città metropolitane erano crollate del 23%, nel 2021 le grandi aree urbane hanno riacquisito il loro *appeal*, come sembra dimostrare anche la ripresa del mercato immobiliare.

Nel 2021 il Mercato Immobiliare ha registrato un forte incremento rispetto ai due anni precedenti. Secondo l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare italiano (OMI) le compravendite sono cresciute del +24% rispetto al 2019, anno pre-pandemia. Sia il settore residenziale che il non residenziale hanno chiuso l'anno con un aumento a due cifre. Segnali incoraggianti sia rispetto al 2020 che rispetto al 2019, ultimo anno prima dell'emergenza sanitaria. Secondo l'Osservatorio le compravendite di abitazioni residenziali del 2021 sono state 749.000, un dato superiore del 34% dei volumi scambiati nel 2020 e del 24% nei confronti del 2019.

Il quarto trimestre del 2021 per il settore delle compravendite nel residenziale ha segnato un +15,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020. In totale le abitazioni compravendute ha superato le 212 mila unità. Ma è grazie al raffronto con l'ultimo trimestre del 2019 che si ha un'idea più precisa del netto risultato ottenuto con una crescita del + 26%. Gli ultimi tre mesi del 2021 hanno registrato 21.000 abitazioni acquistate in più rispetto al 2020 e 35.000 in più rispetto al 2019. La crescita è generalizzata a tutte le aree geografiche del nostro Paese, con picchi per i comuni minori del Centro-Sud (+20% rispetto al 2020). La compravendita delle abitazioni nel IV trimestre 2021 nelle 8 principali città italiane, conferma i dati a livello nazionale. Oltre 4.000 abitazioni acquistate in più rispetto allo stesso periodo del 2020, circa +15%. Si nota come sia Roma a dominare il mercato delle compravendite nelle metropoli dove si concentra quasi un terzo delle transazioni. Quasi 11.000 compravendite, registrando un +27,5%. Ferme sotto al +10% invece Milano, Palermo e Firenze.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSOARIO DI CIVITAVECCHIA

Al Decreto “Semplificazioni” del 2020 centrato su edilizia, appalti e *green economy*, nel 2021 ha fatto seguito il Decreto “*Governance e semplificazioni*” che punta a dimezzare i tempi delle valutazioni ambientali, ridurre i tempi di autorizzazioni per la banda ultra-larga, sbloccare il “*Superbonus 110%*”, rafforzare il silenzio assenso e i poteri sostitutivi, accelerare appalti e opere strategiche. Gli appalti pubblici sono aumentati sensibilmente, con 69 mila gare realizzate per il settore ordinario alla fine del 2020 e di poco inferiore il quadrimestre successivo con quasi 58mila gare aggiudicate, numeri mai raggiunti negli ultimi cinque anni. In aumento anche gli importi relativi: 56,6 milioni di euro ad inizio 2021, cifre mai raggiunte a partire dal 2016. Aumentano anche le gare di importo superiore alla soglia comunitaria: nel 2021 sono state 98 per un valore di 9,1 miliardi (87 nel 2020 per un controvalore di 7,4 miliardi).

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, negli scorsi anni si era vista una crescita nelle grandi città in quanto molti sceglievano l'affitto come scelta abitativa e non solo come necessità. Con il *lockdown* e il rientro alle case di origine, nonché con il crollo degli *short rent*, l'offerta di soluzioni in affitto è aumentata con conseguente compressione dei canoni. In equilibrio le locazioni nei capoluoghi di provincia nei casi in cui si preferisce mantenere l'affitto prima di essere sicuri di potersi permettere un acquisto, mentre le locazioni turistiche hanno in parte risentito dello scoppio della pandemia in una stagione, la primavera, in cui si raccoglie la maggior parte delle prenotazioni

Il Lazio è tra le regioni italiane con i prezzi degli appartamenti più alti con circa 2.438 €/m<sup>2</sup> in media, ovvero circa il 6% in meno rispetto ai prezzi medi nella regione Liguria e circa il 164% in più rispetto ai prezzi medi nella regione Calabria. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Lazio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di euro 2.488 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.408 al metro quadro. Il prezzo medio degli appartamenti è decisamente differente tra le città della regione, nella maggioranza dei casi è comunque compreso tra 1.950 €/m<sup>2</sup> e 2.950 €/m<sup>2</sup>

I canoni di locazione hanno registrato un aumento, del 5% rispetto al precedente esercizio. La capitale permane tra le città più care nella regione, dove i prezzi non sembrano aver risentito della crisi pandemica: la richiesta di mercato supera i 14 euro per metro quadro con una crescita del prezzo del canone di locazione del +4,8 punti percentuale.

Per quanto concerne le province della Regione Lazio, nel corso del 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita è stato più alto nella provincia di Roma, con euro 2.712 al metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella provincia di Rieti con una media di euro 862 al metro quadro. Nello stesso periodo, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto della regione Lazio è stato più alto nella provincia di Roma, con euro 13,47 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella provincia di Frosinone, con una media di euro 6, al mese per metro quadro.

<b>Province</b>	<b>Vendita (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Affitto (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Frosinone</b>	<b>873</b>	<b>6</b>
<b>Latina</b>	<b>1.950</b>	<b>10,12</b>
<b>Rieti</b>	<b>862</b>	<b>6,5</b>
<b>Roma</b>	<b>2.712</b>	<b>13,47</b>
<b>Viterbo</b>	<b>1.065</b>	<b>7,32</b>

Per quanto riguarda il Comune di Civitavecchia, negli ultimi mesi del 2021, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.719 al metro quadro, con un aumento del 2,26% % rispetto a Gennaio 2021 (1.681 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Civitavecchia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2020, con un valore di € 1.726 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.652 al metro quadro.

Nel corso del mese di dicembre 2021, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Civitavecchia è stato più alto nella zona San Gordiano, con € 1.872 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Campo dell'Oro con una media di € 1.375 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPRESORIO DI CIVITAVECCHIA

per gli immobili in affitto a Civitavecchia è stato più alto nelle zone Boccelle, con euro 9,83 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona S.Pio, Cappuccini con una media di euro 7,55 al mese per metro quadro.

<b>Zone</b>	<b>Vendita (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Affitto (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Boccelle</b>	<b>1.783</b>	<b>9,83</b>
<b>Campo dell'Oro</b>	<b>1.375</b>	<b>8,66</b>
<b>San Gordiano</b>	<b>1.872</b>	<b>9,83</b>
<b>San Pio, Cappuccini</b>	<b>1.608</b>	<b>7,55</b>
<b>Borgata Aurelia</b>	<b>1.393</b>	<b>7,94</b>
<b>Centro Storico, Pirgo, Odescalchi</b>	<b>1.718</b>	<b>8,4</b>
<b>Cisterna Faro, San Liborio</b>	<b>1.843</b>	<b>8,32</b>
<b>Matteotti, Uliveto, Buonarroto</b>	<b>1.683</b>	<b>7,95</b>

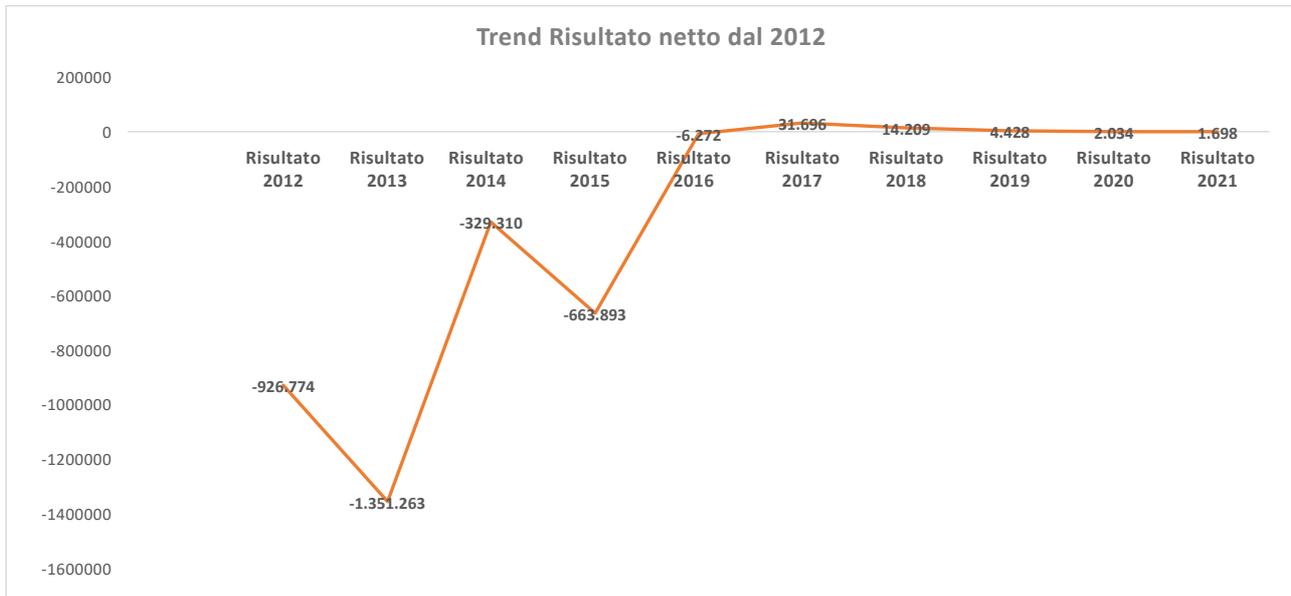
### **Andamento economico dell'Ater**

All'interno di questo contesto, anche per l'anno 2021, si è consolidata l'attività dell'Ater caratterizzata, da un'importante azione di efficientamento, avviata nell'ultima parte del 2016.

L'esercizio 2021 ha registrato un utile ante imposte di euro 4.098, con un risultato netto pari a 1.698, in continuità rispetto agli ultimi 4 esercizi, in particolare il bilancio 2017 ha rilevato un risultato ante imposte a euro 38.892, il 2018 di euro 21.208, il 2019 e infine il 2020 di euro 4.334.

Si può, quindi, affermare che il 'management' ha raggiunto gli obiettivi di risanamento economico e finanziario, pianificando, nello stesso tempo, sempre nuove attività e progetti per la valorizzazione del territorio.

Risultato 2012	Risultato 2013	Risultato 2014	Risultato 2015	Risultato 2016	Risultato 2017	Risultato 2018	Risultato 2019	Risultato 2020	Risultato 2021
-926.774	-1.351.263	-329.310	-663.893	-6.272	31.696	14.209	4.428	2.034	1.698



L'utile consolidato del 2021, pari a euro 1.698, conferma il trend degli ultimi 5 esercizi, sovvertendo completamente la tendenza del periodo 2012 – 2015, dove la perdita non è mai stata inferiore ad euro 329.000.

I risultati del 2021 confermano la capacità di Ater di affrontare efficacemente la complessità del contesto conseguente anche all'epidemia da Covid 19, riflettendo la redditività sostenibile derivante dalla solidità della base patrimoniale, dalla posizione finanziaria netta e dalla flessibilità strategica nella gestione dei costi operativi.

Dal primo manifestarsi della straordinaria emergenza causata dalla pandemia da Covid- 19, la società ha messo in campo iniziative concrete a sostegno del territorio, degli inquilini e dei dipendenti. La 'governance' ha sviluppato i progetti programmati rappresentando un riferimento per le famiglie e per le imprese del territorio con l'obiettivo di poter ricoprire il ruolo di motore al servizio di una crescita inclusiva e sostenibile. In un periodo di eccezionale complessità segnato dalle conseguenze della pandemia, l'Ater ha confermato la capacità di raggiungere gli obiettivi, grazie alla coesione nel team di *top manager* e alla qualità professionale dei dipendenti e collaboratori. L'ultima emergenza sanitaria ha spinto gli uffici ad una profonda riorganizzazione tecnologica e informatizzazione dei servizi erogati, destinati a migliorare anche per il futuro l'esperienza dell'utente.

Il conto economico riclassificato della società, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente  
(in Euro):

	31 12 2020	31 12 2021	Variazione
	A	B	(B - A)
Ricavi Netti	2.093.436,96	2.341.717,19	248.280,23
Costi esterni	2.176.028,19	1.707.476,19	-468.552,00
<b>Valore aggiunto</b>	<b>-82.591,23</b>	<b>634.241,00</b>	<b>716.832,23</b>
Costo del lavoro	1.569.394,81	1.608.374,26	38.979,45
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>-1.651.986,04</b>	<b>-974.133,26</b>	<b>677.852,78</b>
Ammortamenti, svalutazioni	1.236.274,00	980.929,73	-255.344,27
<b>Risultato Operativo</b>	<b>-2.888.260,04</b>	<b>-1.955.062,99</b>	<b>933.197,05</b>
Proventi diversi	2.763.204,82	1.982.699,96	-780.504,86
Proventi ed oneri finanziari	129.389,02	23.538,85	-152.927,87
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>4.333,80</b>	<b>4.098,12</b>	<b>-235,68</b>
Imposte sul reddito	2.300,00	2.400,00	100,00
<b>Risultato netto</b>	<b>2.033,80</b>	<b>1.698,12</b>	<b>-335,68</b>

### ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA MEDIANTE INDICATORI

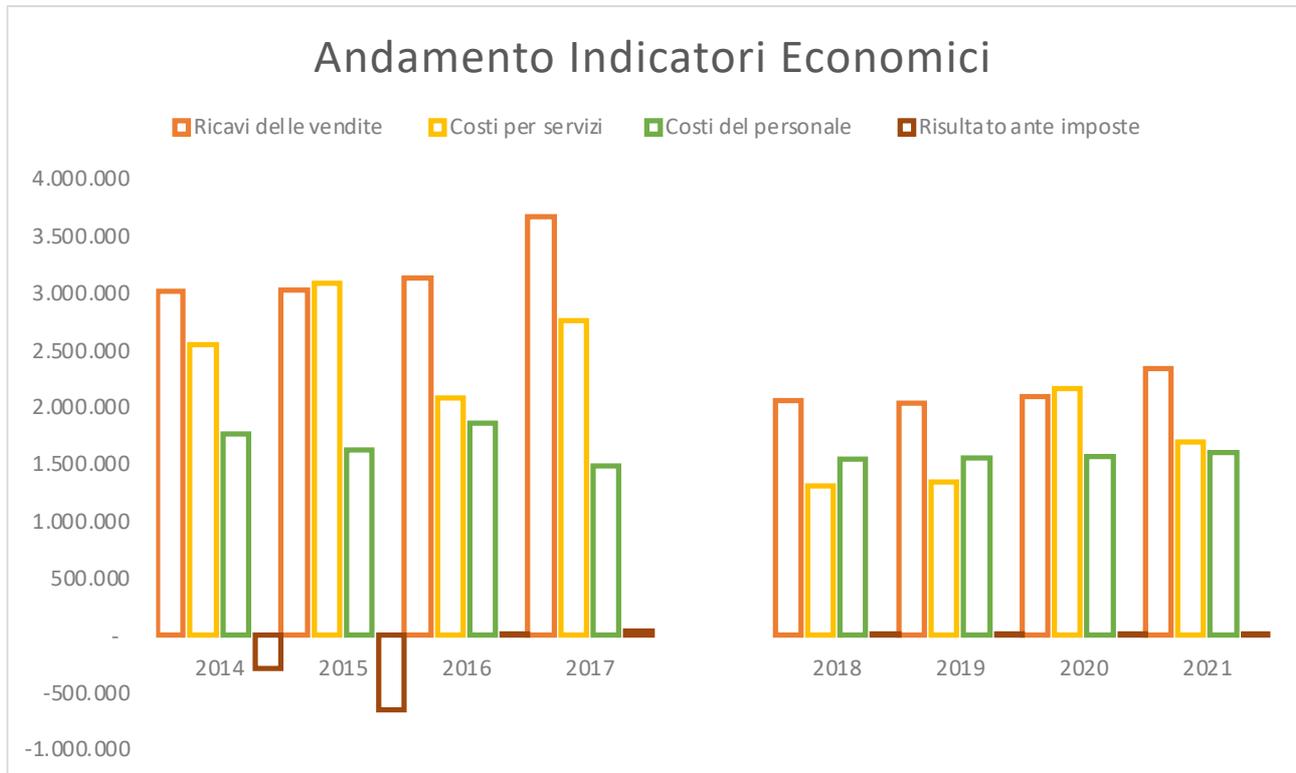
La situazione economica viene tipicamente analizzata attraverso il calcolo dei noti indici di redditività del capitale proprio (ROE) e di redditività del capitale investito (ROI). Il primo è un indice sintetico che esprime la redditività del capitale investito nell'Azienda da parte dei soci, mentre il secondo esprime il risultato della gestione tipica dell'impresa, misurando la capacità aziendale di produrre reddito attraverso la sola gestione caratteristica, indipendentemente dai contributi delle altre gestioni (straordinaria, ecc.) e dagli oneri della gestione finanziaria.

A migliore descrizione della situazione reddituale della società, si riportano, nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

<b>Indicatore finanziario</b>	<b>Valore 31/12/2020</b>	<b>Valore 31/12/2021</b>	<b>Modalità di calcolo</b>
<b>ROI (Return on Investments)</b>	<b>-3,50%</b>	<b>-2,33%</b>	$\frac{\text{Risultato Operativo}}{\text{Capitale Investito Operativo Medio}}$
Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa e misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output			
<b>ROS (Return on Sales)</b>	<b>-137,97%</b>	<b>-83,49%</b>	$\frac{\text{Risultato Operativo}}{\text{Ricavi di Vendita}}$
Rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo sui ricavi di vendita, ossia l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti) sul fatturato			
<b>ROE (Return on Equity)</b>	<b>0,004%</b>	<b>0,003%</b>	$\frac{\text{Risultato Netto dell'esercizio}}{\text{Patrimonio Netto medio del periodo}}$
Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza dei soci (capitale proprio). È un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme della gestione operativa, della gestione finanziaria, della gestione straordinaria e tributaria			

Andamento principali voci economiche 2014 - 2021

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ricavi delle vendite</b>	3.018.927	3.027.569	3.135.741	3.669.220	2.056.561	2.036.228	2.093.437	2.341.718
<b>Costi per servizi</b>	2.552.892	3.091.039	2.079.059	2.762.272	1.313.635	1.342.574	2.165.105	1.694.446
<b>Costi del personale</b>	1.761.543	1.622.179	1.860.778	1.489.174	1.545.850	1.559.535	1.569.395	1.608.374
<b>Risultato ante imposte</b>	- 289.872	- 644.640	9.585	38.892	21.208	5.335	4.334	4.098



Dall'analisi del trend delle principali voci economiche emerge chiaramente l'oculatazza anche della gestione dell'esercizio 2021.

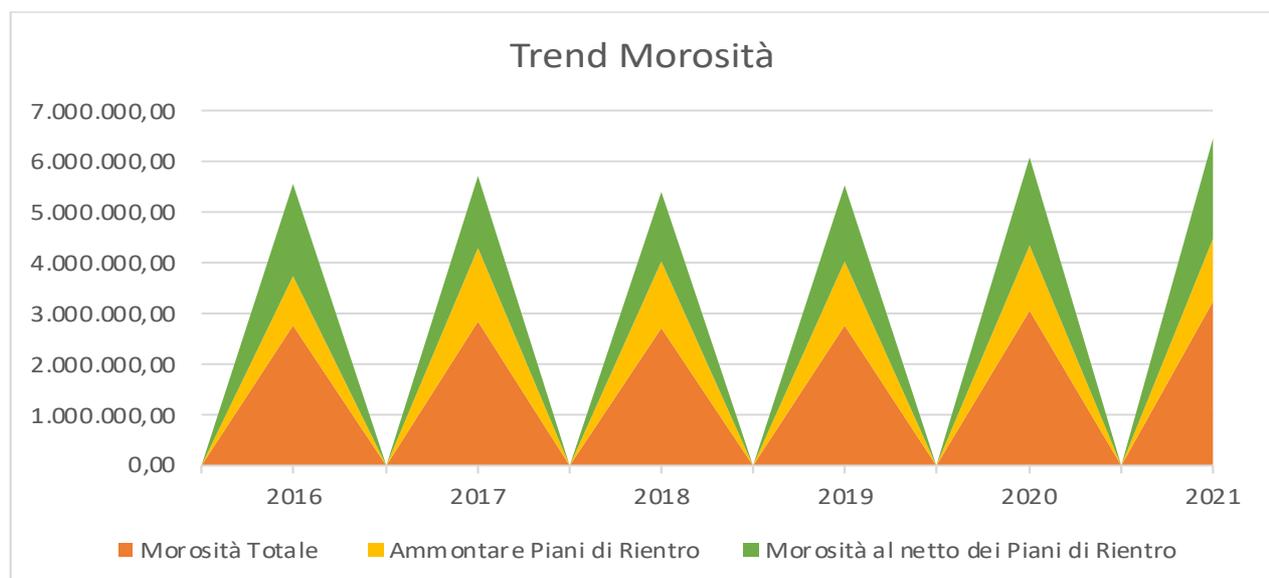
Tutto ciò è stato reso possibile, oltreché da un'attenta politica bilancistica, anche da una meticolosa attività di revisione dell'intera fase del processo gestionale, amministrativo e organizzativo aziendale.

Fra le azioni più importanti, volte a razionalizzare la gestione dell'Ater, si segnalano le modifiche apportate al "Regolamento interno per la gestione della morosità" avvenute con verbale del Consiglio di Amministrazione del 01 dicembre 2021 che ne renderanno più efficace ed efficiente l'attuazione.

L'attività svolta costantemente dal personale dedicato, ha permesso di raggiungere buoni risultati; in particolare, le sinergie tra le aree Amministrazione e Patrimonio hanno consentito di incrementare significativamente, in valore assoluto, i solleciti, il numero dei piani di rientro formalizzati con gli inquilini e i conseguenti incassi.

I responsabili degli uffici competenti hanno provveduto a gestire l'andamento delle pratiche di morosità in essere, riportando per ciascuna di esse le date delle costituzioni in mora, degli affidamenti ai legali con i relativi nominativi degli avvocati affidatari, le attività specifiche effettuate. Si è proceduto, inoltre, a predisporre i piani di rientro secondo la rateizzazione concordata.

	Morosità Totale	Ammontare Piani di Rientro	Morosità al netto dei Piani di Rientro
<b>2016</b>	2.771.566	964.853	1.806.713
<b>2017</b>	2.854.074	1.424.767	1.429.307
<b>2018</b>	2.703.665	1.324.705	1.378.960
<b>2019</b>	2.769.587	1.267.199	1.502.388
<b>2020</b>	3.042.759	1.306.172	1.736.587
<b>2021</b>	3.225.822	1.242.619	1.983.203





## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

La riorganizzazione interna deliberata dal nuovo organo amministrativo il 21 giugno 2021 ha permesso la rivisitazione delle procedure operative afferenti la gestione dei rapporti economici con l'inquilinato, la sottoscrizione di piani di rientro e, nella peggiore delle ipotesi, l'avvio del contenzioso. La società, approfittando anche delle nuove responsabilità assegnate ai dipendenti, ha avviato l'implementazione del modulo informatico sulla piattaforma Tecnosys al fine di poter generare l'adeguata reportistica periodica. L'attività svolta costantemente dal personale dedicato ha consentito di proseguire le azioni intraprese già a partire dal 2018. In particolare, le sinergie tra le aree Amministrazione e Patrimonio hanno consentito di consolidare il numero dei piani di rientro formalizzati con gli inquilini con l'aspettativa, da realizzarsi già nei primi mesi del 2022, di recuperare lo scaduto generatosi nel periodo della crisi pandemica e di rivedere proattivamente anche le posizioni scadute da oltre 12 mesi. I responsabili degli uffici competenti hanno provveduto a gestire l'andamento delle pratiche di morosità in essere, riportando per ciascuna di esse le date delle costituzioni in mora, degli affidamenti ai legali con i relativi nominativi degli avvocati affidatari, le attività specifiche effettuate. Si è proceduto, inoltre, a predisporre i piani di rientro secondo la rateizzazione concordata con gli inquilini.

Il 2021, così come l'esercizio precedente, è influenzato dagli effetti della pandemia Covid 19, evento che ha impattato negativamente sulla crescita economica e sulla quotidianità dei consumi famiglie. Ne è dimostrazione ulteriore il mancato incasso di una percentuale elevata di canoni di locazione fin dai primi mesi del 2020, fenomeno che continuato anche nel 2021. Gli uffici monitoreranno costantemente il fenomeno anche mediante la formalizzazione di piani di rientro per periodi di media durata.

In ossequio alla normativa vigente, è stata implementata la piattaforma digitale pagoPA che permette ai cittadini/utenti di pagare in modo veloce e sicuro i canoni mensili di locazione e le altre spese consentendo all'Ater la riduzione dei costi e tempi di gestione e la riconciliazione contestuale degli incassi. Si possono effettuare i pagamenti direttamente sul sito o sull'applicazione mobile dell'Ater o attraverso i canali sia fisici che online di banche e altri Prestatori di Servizi di Pagamento (PSP), come ad esempio le agenzie di banca, gli home banking, gli sportelli ATM, i punti vendita SISAL, Lottomatica e presso gli uffici postali.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

Il progetto avviato a giugno 2020 si è concluso a febbraio 2021 nel pieno rispetto dei tempi e delle modalità previsti dalla normativa di riferimento.

Nell'anno 2021 l'attività tecnica dell'Ater si è sviluppata nei settori della manutenzione ordinaria degli immobili in proprietà e di quelli comunali in gestione, nella progettazione e direzione lavori di interventi di manutenzione straordinaria, nel settore delle nuove costruzioni ed in una serie di attività volte ad una migliore gestione del patrimonio immobiliare.

La riorganizzazione del lavoro dell'Area Tecnica, avviata nel 2014, ha visto la conferma nei ruoli di Responsabili del Procedimento dei servizi manutentivi le due unità di livello "A" presenti in organico. A partire dal 1 gennaio 2016, è stata effettuata con Determinazioni del Dirigente dell'Area Tecnica nn. 76 e 77 del 01.07.2015, la rotazione tra le funzioni dei due responsabili dei servizi secondo quanto previsto dalla Legge n.190/2012.

### **Interventi sul Patrimonio**

Nel 2020 è entrato a pieno regime l'accordo quadro per la realizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria stipulato nel 2019.

L'Ater, al fine di garantire un adeguato sistema di interventi di manutenzione di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione, ha stipulato due Accordi Quadro per la realizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari nel quadriennio 2019 - 2022.

I due Accordi Quadro hanno consentito di accelerare le procedure di affidamento dei vari appalti di lavoro nel settore della manutenzione ordinaria e straordinaria sia i relativi interventi finanziati con fondi propri sia quelli provenienti da altre forme di finanziamento.

Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del citato decreto legislativo, con un unico operatore economico, per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'Ater del Consorzio di Civitavecchia, ovvero ad essa conferiti in gestione  
Importo A contrattuale: euro 4.000.000.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

- Manutenzione ordinaria.
  - Manutenzione Straordinaria.
  - Intervento Via XVI Settembre 19/23.
  - Intervento Muro di Via Isonzo di cui alla Programmazione risorse CDDPP e stanziamenti bilancio alle Ater in attuazione della DGR n. 407 del 25 giugno concernente “destinazione alle ATER delle risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 “*CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni*” e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà” – Importo totale della programmazione euro 435.672
1. Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 4 lett. a del citato decreto legislativo, con una ‘pluralita’ di operatori economici, per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'Ater del Consorzio di Civitavecchia, ovvero ad essa conferiti in gestione, finanziati mediante il ricorso a fondi di terzi 1 Importo contrattuale: euro 5.000.000 (Accordo Quadro Plurioperatore 2019-2022);
- “Intervento di efficientamento energetico Via Frezza 3” – Concluso - Intervento realizzato con fondi Ater Civitavecchia e finanziamenti GSE;
  - “Intervento di riqualificazione energetica localizzato a Civitavecchia, via Labat n.6” – Lavori da avviarsi - Intervento finanziato “Linea B2” n.83. Finanziamento di cui al “Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P. Interventi “Linea B”, di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015” della Regione Lazio.”;
  - “Intervento di realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici di proprietà Ater del consorzio di Civitavecchia di Via Navone civici 6/8, 19/21, 10/12/14, 16/18/20/22, 9/13/15/17,



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

23/25/27/29.” – IN CORSO - Finanziato PINQuA e Autofinanziamento Ater Civitavecchia oltre Comunità CER;

- “Intervento Nuova Costruzione Tolfa - Intervento di completamento dei due immobili parzialmente realizzati all'interno del programma integrato di intervento nel comune di Tolfa, località Poggiarello. Intervento in corso - Intervento Finanziato DDGRL n. 297/2019 e n. 29/2022;
  - “Intervento di Efficientamento Energetico immobile di via Labat 4 – Integrazione intervento per Certificazione Energetica” – Intervento concluso - Intervento realizzato con fondi Ater Civitavecchia e finanziamenti GSE;
  - “Intervento di efficientamento energetico immobile di Via Navone 23/29 – Integrazione intervento per certificazione energetica.” – Intervento in corso di esecuzione – Intervento finanziato Regione Lazio (Intervento Linea B con ordine di priorità n.111. Finanziamento di cui al “Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P. Interventi “Linea B”, di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015” della Regione Lazio).
2. Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del citato D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, con un unico operatore economico per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'A.T.E.R. (azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica) del comprensorio di Civitavecchia, ovvero ad essa conferiti in gestione da compensare - ove e/o fin quando la normativa lo renda possibile- mediante il cd. sconto in fattura di cui all'art. 121 co. 1 lett. a) del D.L. n. 34 del 19.05.2020 coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 Importo contrattuale: euro 4.000.000 (AQ Manutenzioni Monoperatore 2021-2024);



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

- Fondo complementare al PNRR– DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 - “Sicuro verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”, convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 (articolo 1, comma 2, lettera c) punto 13 del Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59 – euro 29.079.037,26;
- Programma Innovativo Nazionale Qualità dell’Abitare (PINQuA) – prima Art. 1 Commi 437 e seguenti, Legge N.160 del 27/12/2019 poi PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO 2.3 - € 18.233.465,67 (marzo 2021 - marzo 2026) – ID Proposta 479;
- Altri Interventi Finanziati dalla Regione Lazio
  - Finanziamenti Regionali – Linea B
  - Finanziamenti Regionali – Linea A
  - Playground
  - Progetto Ossigeno

### **Servizi**

***ACCORDO QUADRO PER SERVIZI DI PROGETTAZIONE RELATIVI A LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DI A.T.E.R. CIVITAVECCHIA OVVERO AD ESSA CONFERITO IN GESTIONE – CIG 8032453DE5 – FORNITORE: REACT STUDIO S.R.L. - stipulato in data 23/04/2020 rep. n. 6382. – Importo contrattuale: euro 1.200.000 (AQ PROGETTAZIONE 2020-2021);***



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

- Accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del citato decreto legislativo, con un unico operatore economico, per l'affidamento di servizi di progettazione relativi a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio immobiliare di proprietà di Ater del comprensorio di Civitavecchia ovvero ad essa conferito in gestione, da compensare, ove e fin quando la normativa lo renda possibile, mediante il c.d. sconto in fattura di cui all'art. 121, comma 1, lettera A del D.L. 34/2020 coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 – Importo contrattuale: euro 1.000.000 (AQ PROGETTAZIONE 2022-2023);
- Accordo quadro per servizi professionali di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione – cse -, di studi di fattibilità nonché di assistenza e supporto al responsabile dei lavori, alla pianificazione strategica aziendale apicale nonché all'ufficio gare e appalti - gestione tecnica nuove costruzioni ed efficientamento energetico, da compensare -ove e/o fin quando la normativa lo renda possibile- mediante il cd. sconto in fattura di cui all'art. 121 co. 1 lett. a) del d.l. n. 34 del 19.05.2020 coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77– Importo contrattuale: euro 7.000.000 (AQ SERVIZI 2022-2024)

### **Forniture:**

- Accordo Quadro PER LA FORNITURA DI BENI E SERVIZI FINALIZZATI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI ATER DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA OVVERO AD ESSA CONFERITI– CIG 8314808C9D – FORNITORE: GRUPPO CLIMA ESSEG srl sottoscritto tra le parti in data 03/09/2020 Rep. N°6406 - Importo contrattuale: euro 213.000 (AQ FORNITURE 03/09/2020-03/09/2022)

### Premessa

Preliminarmente, al fine di dare un quadro complessivo degli interventi programmati nell'anno, viene riportato il riepilogo delle iniziative di gara nel periodo di riferimento 2021/2022.

I dati delle gare indette, aggiudicate e non, deserte e ritirate in autotutela, sono esposte in ordine cronologico ed in forma tabellare, distinte per anno di indizione gara e per tipologia (lavori/servizi):

ANNO	N° GARE INDETTE	N° IDENTIFICATIVO	N. DETERMINAZIONE D.G. DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA	STATO
2021	VIA NAVONE 6/8/10/12/14	L04	Determinazione del D.G. n. 144 del 21.05.2021	AGGIUDICATA
2021	VIA XVI SETTEMBRE 20	L08	Determinazione del D.G. n. 189 del 09.07.2021	DESERTA
2021	VIA DON MILANI 4	L10	Determinazione del D.G. n. 194 del 12.07.2021	AGGIUDICATA
2021	VIA NAVONE 19/21 e 16/18/20/22	L05	Determinazione del D.G. n. 203 del 21.07.2021	AGGIUDICATA
2021	VIALE GUIDO BACCELLI 69/73/75	L01	Determinazione del D.G. n. 216 del 23.07.2021	DESERTA
2021	VIA NAVONE 9/13/15/17	L06	Determinazione del D.G. n. 225 del 28.07.2021	AGGIUDICATA
2021	VIALE GUIDO BACCELLI 77/79/83	L02	Determinazione del D.G. n. 228 del 05.08.2021	AGGIUDICATA
2021	VIA DON MILANI 8	L11	Determinazione del D.G. n. 232 del 10.08.2021	DESERTA
2021	VIA XVI SETTEMBRE 13	L07	Determinazione del D.G. n. 244 del 30.08.2021	AGGIUDICATA
2021	VIALE GUIDO BACCELLI 85/87	L03	Determinazione del D.G. n. 248 del 02.09.2021	NON AGGIUDICATA
2021	VIA LABAT 2	L12	Determinazione del D.G. n. 250 del 07.09.2021	AGGIUDICATA
2021	VIA XVI SETTEMBRE 20	L08	Determinazione del D.G. n. 311 del 04.11.2021	AGGIUDICATA
2021	VIALE GUIDO BACCELLI 69/73/75	L01	Determinazione del D.G. n. 324 del 17.11.2021	RITIRATA IN AUTOTUTELA
2021	VIALE GUIDO BACCELLI 69/73/75	L01	Determinazione del D.G. n. 333 del 23.11.2021	AGGIUDICATA
2021	VIA DON MILANI 8	L11	Determinazione del D.G. n. 331 del 22.11.2021	AGGIUDICATA
2022	SANTA SEVERA	L09	Determinazione del D.G. n. 34 del 07.03.2022	BANDITA - termine al 15.04.2022
2022	VIA DON MILANI 8	L11	Determinazione del D.G. n. 48 del 24.03.2022	BANDITURA IN CORSO
2022	VIALE GUIDO BACCELLI 85/87	L03	ASSENTE	BANDITURA IN CORSO
2021	PATRIMONIO ATER CIVITAVECCHIA		Determinazione del D.G. n. 120 del 09.04.2021	AGGIUDICATA
2021	PATRIMONIO ATER CIVITAVECCHIA		Determinazione del D.G. n. 274 del 12.10.2021	AGGIUDICATA

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei dati (numero di gare e importi in euro) delle gare indette e pubblicate nel periodo di riferimento.

ANNO	N° GARE INDETTE	Importo a base d'asta
2021	14 (LAVORI)	53.020.000,00
2021	2 (SERVIZI)	8.000.000,00
2022	3 (LAVORI)	15.900.000,00
Totale	19	76.920.000,00



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

### Lavori

- Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del citato decreto legislativo, con un unico operatore economico, per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'A.T.E.R. (azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica) del Compensorio di Civitavecchia, ovvero ad essa conferiti in gestione – CUP: E56I18000040005 – CIG: 739715014A - Importo contrattuale: euro 4.000.000 (AQ Manutenzioni Monoperatore 2019-2022);

Intervento Muro di Via Isonzo. Il progetto esecutivo, redatto da React Studio srl nell'ambito dell'Accordo Progettazione 2020-2021 con Ordine applicativo n°28/2021 è stato validato dal RUP, dalla Direzione Regionale e dal Comitato Tecnico, inoltre approvato in Regione.

Attualmente è stata inoltrata pratica al Genio Civile e si è in attesa di parere (in quanto opera a controllo obbligatorio) positivo per poter avviare i lavori.

Proposta 1	Intervento di risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e parziale ricostruzione del muro di Via Isonzo sito in Civitavecchia di proprietà Ater del compensorio di Civitavecchia	Importo complessivo dell'intervento:  euro 401.702,35
Proposta 2  Intervento che verrà realizzato nell'AQ Forniture	Intervento di adeguamento impianti per lo stabile di proprietà ATER del compensorio di Civitavecchia Via Frezza 3 (N°40 Alloggi)	Importo complessivo dell'intervento:  euro 33.970,64

per un importo totale di € 435.672,99

di cui erogato: € 36.306,09

da percepire: € 399.366,90



Stato interventi: Avvio Lavori

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA inclusa)	Spesa anno 2021	Spesa anno 2022
Proposta 1 + 2	<b>Euro 399.367</b>	<b>Euro 36.306</b>	<b>Euro 363.061</b>

- Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 4 lett. a del citato decreto legislativo, con una pluralità di operatori economici, per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'Ater del Comprensorio di Civitavecchia, ovvero ad essa conferiti in gestione, finanziati mediante il ricorso a fondi di terzi 1 Importo contrattuale: euro 5.000.000 (AQ Plurioperatore 2019-2022);

Con Determinazione del 17 maggio 2018 n. 94, veniva definita l'aggiudicazione definitiva procedura aperta ex art. 60 del D.lgs. n. 50/2016 per la conclusione di un accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 4 lett. A del citato decreto legislativo, con una pluralità di operatori economici, per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà del predetto ente, finanziati mediante ricorso a fondi di terzi.

Detto Accordo Quadro si è concluso con n 6 operatori economici risultati soggetti aggiudicatari:

1. Impresa Road House Srl.

**“Intervento di efficientamento energetico VIA FREZZA 3” – Intervento Concluso - Intervento realizzato con fondi Ater Civitavecchia e finanziamenti GSE**

Gli interventi di efficientamento realizzati sono i seguenti:

Isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato (tipologia 1.A – art. 4 c.1 lettera a) DM 16.02.2016)

Strutture opache verticali: - Pareti verso vano scale

Strutture opache orizzontali:

- Solaio verso cantine
- Solaio di copertura
- Solaio verso sottotetto

Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato (tipologia 1.B – art. 4 c.1 lettera b) DM 16.02.2016):

- Portoncini di sicurezza di accesso alle unità immobiliari verso vano scale

La data di conclusione dell'intervento è la seguente: 21/10/2019.

L'importo totale dei lavori e delle spese professionali comprensive di iva sostenuto è pari a euro 255.157,34 (di cui euro 168.373,93 per lavori e euro 86.783,41 per spese professionali).

L'importo di finanziamento GSE è pari a euro 21.348,15.

## 2. Capitolium Artis

**“Intervento di riqualificazione energetica localizzato a Civitavecchia, via Labat n.6” – Lavori da avviarsi - Intervento finanziato “Linea B2” n.83. Finanziamento di cui al “Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P. Interventi “Linea B”, di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015” della Regione Lazio.”**

L'importo complessivo dell'intervento (di progetto/affidamento/finanziamento) è pari a euro 1.404.489 ovvero l'intervento è completamente finanziato “Linea B2” di cui al "Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015.

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P. Interventi “Linea B”, di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015.”

A seguito di Disposizione n°14/2021 del 25/10/2021 a firma del direttore generale, l'Ing Gravina, in qualità di soggetto preposto alla verifica ed alle eventuali controdeduzioni del progettista per l'intervento in oggetto, ha prodotto il verbale di verifica preventiva della progettazione prot. int. Ater n° 1015 del 27/10/2021 (ai sensi del comma 6 del D. Lgs. n. 50/2016, per i lavori di importo pari o maggiore ad un milione di Euro ed inferiori alla soglia comunitaria (articolo 35), la verifica può essere effettuata dagli uffici tecnici delle stazioni appaltanti ove il progetto sia stato redatto da progettisti esterni, come il caso in oggetto). Il progetto è stato poi validato dal RUP con nota prot. int.n.1099 del 09/11/2021, approvato con Determinazione dirigenziale n.340 del 03/12/2021 e dal Comitato Tecnico regionale nella seduta n°2 del 27/10/2021. Sono state individuate le professionalità di cantiere ovvero sono stati nominati il Direttore dei Lavori ed il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.

I lavori, previa sottoscrizione del contratto applicativo, possono essere avviati.

Importo incassato (pari al 20% del finanziamento): € 280.897,80

Importo da incassare (pari al 80% del finanziamento): € 1.123.591,22



### 3. Co.Ge.I. Italia Srl

**“Intervento di realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici di proprietà ATER del comprensorio di Civitavecchia di Via Navone civici 6/8, 19/21, 10/12/14, 16/18/20/22, 9/13/15/17, 23/25/27/29.” – IN CORSO - FINANZIATO PINQuA e AUTOFINANZIAMENTO ATER Civitavecchia oltre Comunità CER**

In Gazzetta Ufficiale (GU n.186 del 9-8-2019) è stato pubblicato il Decreto 4 luglio 2019 (Decreto FER1) che sostiene la produzione di energia da fonti rinnovabili per gli impianti al fine del raggiungimento dei target europei al 2030 definiti nel Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC).

Il progetto Ater (ATER energeticamente sostenibile) intende rendere energeticamente auto-sufficienti tutti gli immobili del proprio patrimonio utilizzando fonti di energia rinnovabile quali fotovoltaico.

Lo scopo è quello di soddisfare l'esigenza di auto-consumo di energia da parte degli immobili di proprietà, utilizzando il Regolamento del GSE che disciplina le modalità di partecipazione alle procedure di Registro e Asta al ribasso per accedere ai meccanismi d'incentivazione dell'energia elettrica prodotta dagli impianti solari fotovoltaici introdotti dal DM 4 luglio 2019.

Questo meccanismo genererà un aumento della redditività aziendale per effetto della vendita di energia ammortizzando così il costo dell'investimento, il tutto attraverso un'attività sicura e compatibile con l'ambiente.

Con contratto del 27 agosto 2019 e relativo addendum, nell'ambito dell'accordo quadro, l'ATER ha affidato la progettazione e la realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture di edifici di sua proprietà, compresa la gestione di tutte le procedure tecniche ed amministrative per l'inserimento dei progetti nei registri istituiti per l'accesso ai meccanismi di incentivazione predisposti dal GSE, per un tetto massimo di spesa pari a 800.000 euro e con garanzia di una redditività pari almeno al 6% annua sull'investimento destinato da ATER agli impianti fotovoltaici.

Importo contrattuale: per lavori: euro 800.000 (comprensivi di oneri sicurezza) così suddivisi:

Via Navone 6/8 - € 88.000,00 (potenza totale 45,600kWp) – impianto messo in opera ma non in esercizio

Via Navone 10/12/14 - € 130.000,00 (potenza totale 68,400kWp) – impianto non realizzato

Via Navone 16/18/20/22 - € 163.000,00 (potenza totale 91,200kWp) – impianto non realizzato

Via Navone 9/13/15/17 - € 163.000,00 (potenza totale 91,200kWp) – impianto non realizzato

Via Navone 19/21 - € 88.000,00 (potenza totale 45,600kWp) – impianto messo in opera ma non in esercizio

Via Navone 23/25/27/29 - € 168.000,00 (potenza totale 93,480kWp) – impianto messo in opera ma non in esercizio

Per spese tecniche di progettazione esecutiva: non oltre € 39.000,00 oltre IVA

Per manutenzione impianti (per anno e per singolo impianto):

Via Navone 6/8 - € 1.400,00 (potenza totale 45,600kWp)

Via Navone 10/12/14 - € 2.090,00 (potenza totale 68,400kWp)

Via Navone 16/18/20/22 - € 2.790,00 (potenza totale 91,200kWp)

Via Navone 9/13/15/17 - € 2.790,00 (potenza totale 91,200kWp)

Via Navone 19/21 - € 1.400,00 (potenza totale 45,600kWp)

Via Navone 23/25/27/29 - € 2.860,00 (potenza totale 93,480kWp)

**Per un importo contrattuale pari a euro 878.990.**

Importi maturati fino dicembre 2021: euro 533.268,25 corrispondenti al S.A.L. n°07 ed alla certificazione per il materiale fornito a piè d'opera (ovvero fornitura pannelli fotovoltaici per € 145.473,58 come certificazione rilasciata dal DL in data 18/11/2021). Rif. Tabella in allegato.

di cui importi erogati: € 270.577,94 (Importi non ammessi a finanziamento: € 160.000,00 - Importi ammessi a finanziamento: € 110.577,94)

di cui importi dovuti ma non erogati: € 262.690,31 (Importi ammessi a finanziamento: € 262.690,31)

<b>INTERVENTO FV EDIFICI VIA FRANCESCO NAVONE</b>						
<b>IMPORTO LAVORI APPALTATI</b>			<b>€ 800.000,00</b>			
<b>INIZIO LAVORI 18/03/2021</b>						
SAL	DATA	IMPORTO	RIT. INF. (5%)	REC. ANTICIPAZIONE (20%)	IMPORTO liquidato/non liquidato	IMPORTO finanziato/non finanziato
SAL 01 (acconto 20%)	30/06/2020	€ 160.000,00	€ -	€ -	importo liquidato	non finanziato
SAL 02 (Navone 6-8)	31/03/2021	€ 55.288,97	€ 336,33	€ 13.453,01	importo liquidato	finanziato
SAL 03 (Navone 19-21)	31/03/2021	€ 55.288,97	€ 336,33	€ 13.453,01	importo liquidato	finanziato
SAL 04 (Navone 23-29)	31/03/2021	€ 55.288,97	€ 336,33	€ 13.453,01	importo non liquidato	finanziato
SAL 05 (Navone 6-8)	23/07/2021	€ 14.888,92	€ 422,36	€ 16.894,55	importo non liquidato	finanziato
SAL 06 (Navone 19-21)	23/07/2021	€ 15.275,46	€ 424,79	€ 16.991,79	importo non liquidato	finanziato
SAL 07 (Navone 23-29)	23/07/2021	€ 31.763,38	€ 696,46	€ 27.858,56	importo non liquidato	finanziato
CERTIFICAZIONE PIE' D'OPERA	18/11/2021	€ 145.473,58	€ -	€ -	importo non liquidato	finanziato
<b>TOTALE CONTABILIZZATO</b>		<b>€ 533.268,25</b>				



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

4. Sacchetti Verginio Srl

**“Intervento Nuova Costruzione Tolfa - Intervento di completamento dei due immobili parzialmente realizzati all'interno del programma integrato di intervento nel comune di Tolfa, località Poggiarello. – Intervento in corso - Intervento Finanziato DDGRL n. 297/2019 e n. 29/2022**

**Intervento Nuova Costruzione Tolfa - Intervento di completamento dei due immobili parzialmente realizzati all'interno del programma integrato di intervento nel comune di Tolfa, località Poggiarello.**

**Intervento finanziato con D.G.R.L. del 21.05.2019 n.297 per € 831.480,13 e Deliberazione di Giunta regionale n. 29/2022 di programmazione all'Ater del comprensorio di Civitavecchia di economie accertate per il programma ex DGR 327/2007 per € 665.975,36**

Costo totale dell'intervento e del finanziamento: € 1.497.455,49

di cui importo in corso di erogazione: € 895.476,12 corrispondente all'attestazione n°01 del 18/02/2022 del RUP ed alla Determinazione dirigenziale di rilascio di nulla osta, ai sensi della DGR n. 563/2012, autorizzazione al pagamento attestazione n. 1/22 acquisita con protocollo Ater Civitavecchia n°1165 del 08/03/2022. Importo da attestare e percepire: € 601.979,37.

E' previsto un importo di lavori impreveduto pari a € 120.364 per lavorazioni extra non previste nel computo metrico e per quantità aggiuntive.

<b>Tipologia intervento</b>	<b>QTE di progetto/affidamento/finanziamento (IVA inclusa)</b>
Nuova costruzione – Intervento di completamento	€ 1.497.455,49

			QTE 1 - progetto	QTE 2 - aggiudicazione	IVA	
RECUPERO PRIMARIO	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA *(C.R.P.)		653.035,88 €	596.231,44 €		
		% consentita				
		% utilizzata				
	Spese tecniche e generali	20,00%	12,00%	78.364,31 €	78.364,31 €	22,00%
	Rilievi ed indagini preliminari	4,00%	3,50%	22.856,26 €	22.856,26 €	22,00%
	Accantonamento per imprevisti	7,00%	5,00%	32.651,79 €	32.651,79 €	10,00%
	Urbanizzazioni e allacci	5,00%	3,50%	22.856,26 €	22.856,26 €	22,00%
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.P.)			809.764,50 €	752.960,05 €		
RECUPERO SECONDARIO	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA* (C.R.S.)		320.359,72 €	292.493,17 €		
		% consentita				
		% utilizzata				
	Spese tecniche e generali	20,00%	10,00%	32.035,97 €	32.035,97 €	22,00%
	Accantonamento imprevisti	10,00%	5,00%	16.017,99 €	16.017,99 €	10,00%
COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (C.T.S.)			368.413,68 €	340.547,13 €		
COSTO TOTALE DEL RECUPERO (C.T.R.)			1.178.178,18 €	1.093.507,18 €		
IVA			136.551,35 €	127.315,15 €		
COSTI ACQUISIZIONE AREA**			182.725,97 €	175.034,91 €		
ECONOMIE DA RIBASSO D'ASTA + RELATIVA IVA				101.598,25 €		
C.T.R.+ COSTI ACQUIS. AREA + IVA + ECONOMIE			1.497.455,49 €	1.497.455,49 €		

\* di cui € 42.945,22 per gli oneri della sicurezza;

\*\* in questo costo sono ricomprese anche le spese previste nella Convenzione tra ATER e Comune di Tolfa REP 2249/2020 per opere di urbanizzazione primaria (inserite nell'importo dei lavori soggetto a ribasso) di € 84.517,17;

Stato dell'arte dell'intervento: l'intervento è in corso. La data di fine lavori prevista dal contratto è quella del 31/03/2022 ma sarà concessa una proroga di almeno 60 giorni per terminare i lavori impiantistici e di rifinitura, oltre quelli di sistemazione delle aree esterne.

Al 07/03/2022 è stato approvato il 5° S.A.L. pari a € 110.600 oltre IVA per totali lavori effettuati pari a euro 722.420,89 oltre IVA.

#### 5. Fabren Costruzioni Srl

#### **“Intervento di Efficientamento Energetico immobile di via Labat 4 – Integrazione intervento per Certificazione Energetica” – Intervento concluso - Intervento realizzato con fondi Ater Civitavecchia e finanziamenti GSE**

A integrazione dell'intervento concluso nel 2018 sono stati previsti ulteriori interventi al fine di ottenere un edificio completamente riqualificato energeticamente con la finalità di ottenere la classe “R” della certificazione energetica CasaClima. Per la realizzazione verranno utilizzati i fondi pervenuti all'ATER come contributi dal GSE per gli interventi in corso e essi stessi beneficeranno di ulteriore contributo.

In particolare per il raggiungimento della classe “R” suddetta si è reso necessario eseguire i seguenti interventi (rif. Report audit eseguito da Agenzia per l'Energia Alto Adige – CasaClima 04/04/18) con il conseguente ottenimento della certificazione di qualità.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

Gli interventi realizzati sono i seguenti:

Isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato

(tipologia 1.A – art. 4 c.1 lettera a) DM 16.02.2016)

L'intervento realizzato si configura come modifica degli elementi già esistenti che delimitano i volumi non riscaldati verso spazi interni non climatizzati (cantine).

Gli interventi hanno interessato: le superfici interne dell'intradosso del solaio di separazione con il piano primo del piano cantine posto al piano terra.

Sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato

(tipologia 1.B – art. 4 c.1 lettera b) DM 16.02.2016)

Sostituzione di tutte le chiusure trasparenti esterne (n°192 chiusure)

Sostituzione della chiusura trasparente esistente con nuova chiusura trasparente che permette l'accesso a piano terra allo stabile condominiale.

L'importo totale dei lavori e delle spese professionali comprensive di iva sostenuto è pari a € 361.397,82 (di cui € 310.303,85 per lavori e € 51.093,97 per spese professionali).

L'importo di finanziamento GSE è pari a € 97.326,75.

### 6. Costruzioni Angelico Edili Stradali Srl

**“Intervento di efficientamento energetico immobile di Via Navone 23/29 – Integrazione intervento per certificazione energetica.” – Intervento in corso di esecuzione – Intervento finanziato Regione Lazio**

(Intervento Linea B con ordine di priorità n.111. Finanziamento di cui al “Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi “Linea B”, di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015” della Regione Lazio).

A integrazione dell'intervento concluso nel 2018 sono stati previsti ulteriori interventi al fine di ottenere un edificio completamente riqualificato energeticamente con la finalità di ottenere la classe “R” della certificazione energetica Casaclima. Per la realizzazione verranno utilizzati i fondi pervenuti all'ATER come contributi dal GSE per gli interventi in corso e essi stessi beneficeranno di ulteriore contributo.

In particolare per il raggiungimento della classe “R” suddetta si è reso necessario eseguire i seguenti interventi (rif. Report audit eseguito da Agenzia per l'Energia Alto Adige – CasaClima 04/04/18) con il conseguente ottenimento della certificazione di qualità.



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa anno 2021	Spesa anno 2022
Completamento Eff. Energetico	In attesa del progetto definitivo	€ 717.376,45	€ 344.039,15

L'importo di finanziamento è pari a € 960.000,00 iva inclusa.

L'importo totale dell'intervento ammonta a 1.061.415,60 iva inclusa, pertanto € 101.415,60 sono a carico di Ater Civitavecchia.

Importo di finanziamento incassato nell'annualità 2021: € 717.376,45 nel 2021.

- Accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del citato D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, con un unico operatore economico per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'A.T.E.R. (azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica) del comprensorio di Civitavecchia, ovvero ad essa conferiti in gestione da compensare - ove e/o fin quando la normativa lo renda possibile- mediante il cd. sconto in fattura di cui all'art. 121 co. 1 lett. a) del D.L. n. 34 del 19.05.2020 coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 – CUP: H39J21000840001; CIG: 8683373216 – Importo contrattuale: € 4.000.000,00 (AQ Manutenzioni 2021-2024);

Il Soggetto Aggiudicatario di tale accordo quadro è SA.PRO. EDIL RESTAURI 85 SRL.

Con tale accordo verrà realizzato l'intervento Viale Guido Baccelli 77/79/83 ammesso a finanziamento con Fondo complementare al PNRR– DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 - “Sicuro verde e sociale: l'ordine applicativo che sarà quindi affidata avrà importo pari a € 3.193.460,12 IVA esclusa.

L'importo residuo dell'accordo quadro verrà utilizzato per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di piccola e grande entità.

### Super Eco SismaBonus 110%

Nell'ambito del programma di interventi finalizzati all'efficientamento energetico ed al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, che possono beneficiare dell'agevolazione fiscale disciplinata dall'articolo 119 del decreto-legge n. 34/2020 (decreto Rilancio), sono state avviate le procedure di selezione degli operatori economici in Accordo Quadro, per l'esecuzione dei sottoelencati interventi.

## Programma Interventi 2021-2022

<i>Indirizzo immobile</i>	<i>Intervento</i>
<i>Via Navone 6/8 e 10/12/14</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico</i>
<i>Via Navone 9/13/15/17</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico</i>
<i>Via Navone 16/18/20/22 e 19/21</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico</i>
<i>Via Don Milani 4</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico</i>
<i>Via Don Milani 8</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico</i>
<i>Via Labat 2 (*)</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico</i>
<i>Via XVI Settembre 13 (*)</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico</i>
<i>Via XVI Settembre 20 (*)</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico</i>
<i>Viale Guido Baccelli 85/87 (*)</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico</i>
<i>Via Zara 1 e via della Stazione di S. Severa n. 22 – S. Marinella, loc. S. Severa</i>	<i>Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico</i>

Gli interventi di Via Labat 2, Via XVI Settembre 13 e Via XVI Settembre 20 potranno essere realizzabili in Superbonus 110% solo se verrà prorogato il termine di detraibilità (vedasi Circolare Federcasa n. 009/2022 con oggetto “Superbonus 110%. Richiesta Federcasa alle Istituzioni per la proroga del termine detraibilità”).

In particolare:

- per Via Labat 2: si rende necessaria una campagna di indagini per la definizione degli interventi in sismabonus 110% che influisce sul complesso delle attività di progettazione e quindi di esecuzione dei lavori, che certamente verranno ultimati solo con termini di detraibilità prorogati;
- per Via XVI Settembre 13 e Via XVI Settembre 20: gli immobili appartengono al patrimonio storico e sono vincolati dal Ministero per i beni e le attività culturali e per il Turismo con Provvedimento



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPRESORIO DI CIVITAVECCHIA

tutela art.10 c.1 del DLgs n.42/2004. Notifica ai sensi dell'art. 15 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii. del provvedimento di dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante Rep. 63 del 15/04/2021. Il percorso autorizzativo richiede tempi di approvazione oltre l'attuale detraibilità.

Inoltre tali immobili usufruiscono di due finanziamenti regionali LINEA B ovvero Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P. (Decreto interministeriale n. 97/2015) di cui pari a complessivi € 1.400.000,00.

- per Viale Guido Baccelli 85/97: tale intervento è programmato in superbonus110% ma anche intervento n.9-CUP: H32C21000970002 (Civitavecchia-Viale Guido Baccelli 85/87) di cui all'Allegato D-“Piano degli ulteriori interventi rispetto all'importo assentito” della determinazione n. G02061 del 25 febbraio 2022, pubblicata sul BUR n. 21 dell'8 marzo 2022, di cui al Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59 - articolo 1, comma 2, lettera c) punto 13 “Sicuro verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica”, convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101-Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza, ovvero è un intervento ammesso a finanziamento in riserva.

Si riporta qui di seguito il piano di investimento per gli interventi in superbonus110%:

- periodo 01/07/2020 – 2021: importi già erogati ma detraibili;
- annualità 2022: esborso previsto in detrazione e autofinanziamento Ater (come da relazione bilancio precedente);
- annualità 2023: esborso previsto in detrazione e autofinanziamento Ater (come da relazione bilancio precedente).



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

N° GARA IN SUPERBONUS	N° IDENTIFICATIVO INTERVENTI	N° ALLOGGI	01/07/2020 - 2021	2022	2023
			IN SUPERBONUS 110%		
VIA NAVONE 6/8/10/12/14	L04	46	48.444,37	1.800.972,63	3.698.834,00
VIA NAVONE 9/13/15/17	L06	34	14.620,02	1.605.805,31	3.240.850,67
VIA NAVONE 19/21 e 16/18/20/22	L05	50	35.192,67	2.397.799,66	4.865.984,67
VIA DON MILANI 4	L10	27	14.332,17	2.096.301,50	4.221.267,33
VIA DON MILANI 8	L11	27	14.332,17	2.096.301,50	4.221.267,33
VIA LABAT 2	L12	20	0,00	1.728.869,67	3.457.739,33
VIA XVI SETTEMBRE 13	L07	15	56.953,54	267.151,56	2.916.945,90
VIA XVI SETTEMBRE 20	L08	17	28.136,94	513.647,36	4.876.058,70
VIALE GUIDO BACCELLI 85/87	L03	36	145.237,57	2.570.461,43	5.431.398,00
Via Zara 1 e via della Stazione di S. Severa n. 22 – S. Marinella, loc. S. Severa	L09	7 + 14	0,00	841.469,67	1.682.939,35
<b>Totale</b>			<b>357.249,45</b>	<b>15.918.780,29</b>	<b>38.613.285,28</b>
<b>Totale</b>			<b>54.889.315,02</b>		

Gli importi riportati sono comprensivi di importo lavori, importo spese tecniche e altre spese, di iva in detrazione e non.

Via Navone 6/8 e 10/12/14

Intervento di efficientamento energetico

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**Tipologia di Intervento:** Manutenzione Straordinaria – **Edificio vincolato:** NO

**Stato Avanzamento:** Gara per AQ esecuzione lavori aggiudicata al costituendo RTI (Impresa Capogruppo/Mandataria NUOVA CCS Srl – Impresa Mandante SA.PRO. Edil Restauri 85 Srl – Impresa Mandante SIE IMPIANTI Srl).

Sono stati eseguiti i rilievi propedeutici alla redazione delle successive fasi progettuali all'interno dell'AQ Progettazione affidato REACT Studio srl con Ordine Applicativo n°27 del 25/02/2021 CIG: Z8830CAA4E

**Criticità:** La tipologia di lavori potrebbe produrre un minimo sfioramento dei costi rispetto ai massimali, da finanziare con altri canali ovvero a carico di ATER.

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori	AQ CIG: 8762948573	costituendo RTI (Impresa Capogruppo/Mandataria NUOVA CCS Srl – Impresa Mandante SA.PRO. Edil Restauri 85 Srl – Impresa Mandante SIE IMPIANTI Srl)	

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo (imponibile)
Rilievi		REACT Studio srl	€ 14.708,65
Progettazione			
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 33.735,72

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)	Previsione spesa 2022/2023
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (da studio di fattibilità a livello esecutivo) tramite convenzione ATER CIVITAVECCHIA- CONFSERVIZI LAZIO	€ 48.444,37	€ 5.499.806,63

Via Navone 9/13/15/17

Intervento di efficientamento energetico

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**Tipologia di Intervento:** Manutenzione Straordinaria – Edificio vincolato: NO

**Stato Avanzamento:** Gara per AQ esecuzione lavori aggiudicata alla INFRASTRUTTURE M&B SRL

Sono stati eseguiti i rilievi propedeutici alla redazione delle successive fasi progettuali all'interno dell'AQ

Progettazione affidato REACT Studio srl con Ordine Applicativo n°27 del 25/02/2021 CIG: Z8830CAA4E

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori		INFRASTRUTTURE M&B SRL	

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo (imponibile)
Rilievi		REACT Studio srl	€ 10.871,61
Progettazione			
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 3.748,41

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)	Previsione spesa 2022/2023
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (da studio di fattibilità a livello esecutivo) tramite convenzione ATER CIVITAVECCHIA-CONF SERVIZI LAZIO	€ 14.620,02	€ 4.846.655,98

Via Navone 16/18/20/22 e 19/21

Intervento di efficientamento energetico

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Tipologia di Intervento:** Manutenzione Straordinaria – **Edificio vincolato:** NO

**Stato Avanzamento:** Gara per AQ esecuzione lavori aggiudicata alla EDIL GREEN ITALIA SpA

Sono stati eseguiti i rilievi propedeutici alla redazione delle successive fasi progettuali all'interno dell'AQ  
Progettazione affidato REACT Studio srl con Ordine Applicativo n°27 del 25/02/2021 CIG: Z8830CAA4E

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori		EDIL GREEN ITALIA SpA	

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo (imponibile)
Rilievi		REACT Studio srl	€ 15.348,13
Progettazione			
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 19.844,54

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)	Previsione spesa 2022/2023
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (da studio di fattibilità a livello esecutivo) tramite convenzione ATER CIVITAVECCHIA-CONFSERVIZI LAZIO	€ 35.192,67	€ 7.263.784,33

Via Don Milani 4

Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Tipologia di Intervento:** Manutenzione Straordinaria – Edificio vincolato: NO

**Stato Avanzamento:** Gara per AQ esecuzione lavori aggiudicata alla MACS IMPIANTI Srl.

In attesa affidamento incarichi per servizi di progettazione

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori		MACS IMPIANTI Srl.	

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo (imponibile)
Progettazione			
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 14.332,17

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)	Previsione spesa 2022/2023
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (da studio di fattibilità a livello esecutivo) tramite convenzione ATER CIVITAVECCHIA-CONFSERVIZI LAZIO	€ 14.332,17	€ 6.317.568,83



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPRESORIO DI CIVITAVECCHIA

Via Don Milani 8

Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**Tipologia di Intervento:** Manutenzione Straordinaria – **Edificio vincolato:** NO

**Stato Avanzamento:** 1° Gara per AQ esecuzione lavori deserta, da riproporre.

In attesa affidamento incarichi per servizi di progettazione

**Criticità:** La tipologia di lavori potrebbe produrre un minimo sfioramento dei costi rispetto ai massimali, da finanziare con altri canali ovvero a carico di ATER.

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori			

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo
Progettazione			
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 14.332,17

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)	Previsione spesa 2022/2023
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (da studio di fattibilità a livello esecutivo) tramite convenzione ATER CIVITAVECCHIA-CONFSERVIZI LAZIO	€ 14.332,17	€ 6.137.568,83



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

Via Labat 2

Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Tipologia di Intervento:** Manutenzione Straordinaria – Edificio vincolato: NO

**Stato Avanzamento:** Gara per AQ esecuzione lavori aggiudicata alla BRICK EDIL srl in ATI.

In attesa affidamento incarichi per servizi di progettazione

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori		BRICK EDIL srl in ATI	

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo
Progettazione			
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 14.332,17

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)	Previsione spesa 2022/2023
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (da studio di fattibilità a livello esecutivo) tramite convenzione ATER CIVITAVECCHIA-CONFSERVIZI LAZIO	€ 0	€ 5.186.609,00

Via XVI Settembre 13

Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO  
CONSERVATIVO**

**Tipologia di Intervento:** Risanamento Conservativo – **Edificio vincolato:** SI

**Stato Avanzamento:** Gara per AQ esecuzione lavori aggiudicata alla Romano Costruzioni srl (ATI).

**Criticità:** Il vincolo sugli immobili prevede tempi di rilascio del Parere stimabili in 6 mesi, a valle della progettazione definitiva. Le condizioni strutturali (vedasi relazione Ing. Mancinelli), la tipologia di lavori ed i prezzi ad essi applicabili potrebbero produrre uno sfioramento dei costi rispetto ai massimali. L'intervento gode anche di un finanziamento Regione Lazio di 600.000 euro, che richiede un capitolo di spesa separato rispetto al Sisma-Ecobonus potenziati. L'eventuale parte residuale sarà da finanziarsi con altri canali ovvero a carico di ATER. Gli interventi di consolidamento strutturale richiedono il trasferimento degli inquilini, con ulteriori costi a carico di ATER (non finanziabili da Superbonus).

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori	.	Romano Costruzioni srl (ATI)	

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo (imponibile)
Rilievi	Competenza 2020	Mancinelli	€ 8.957,00
	Competenza 2020	Pignataro	€ 3.952,00
Progettazione		React Studio	€ 30.608,14
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 13.436,40

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)	Previsione spesa 2022/2023
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (da studio di fattibilità a livello esecutivo)	€ 56.953,54	€ 3.184.097,46

Via XVI Settembre 20

Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO  
CONSERVATIVO**

**Tipologia di Intervento:** Risanamento Conservativo – **Edificio vincolato:** SI

**Stato Avanzamento:** 1° Gara per AQ esecuzione lavori deserta, Gara (ribandita) per AQ esecuzione lavori aggiudicata alla D.E.B. APPALTI E COSTRUZIONI SRL (ATI).

**Criticità:** Il vincolo sugli immobili prevede tempi di rilascio del Parere stimabili in 6 mesi, a valle della progettazione definitiva. Le condizioni strutturali (vedasi relazione Ing. Mancinelli), la tipologia di lavori ed i prezzi ad essi applicabili potrebbero produrre uno sfioramento dei costi rispetto ai massimali. L'intervento gode anche di un finanziamento Regione Lazio di 800.000 euro, che richiede un capitolo di spesa separato rispetto al Sisma-Ecobonus potenziati. L'eventuale parte residuale sarà da finanziarsi con altri canali ovvero a carico di ATER. Gli interventi di consolidamento strutturale richiedono il trasferimento degli inquilini, con ulteriori costi a carico di ATER (non finanziabili da Superbonus).

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori	.	A.T.I. Mandatario/Capogruppo: D.E.B. APPALTI E COSTRUZIONI SRL Mandante: APPALTI COSTRUZIONI EDILI- A.C.E.-SRL	

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo (imponibile)
Rilievi	Competenza 2020	Mancinelli	€ 8.957,00
	Competenza 2020	Pignataro	€ 3.952,00
Progettazione			
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 15.227,94



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

<b>Tipologia intervento</b>	<b>QTE di progetto (IVA esclusa)</b>	<b>Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)</b>	<b>Previsione spesa 2022/2023</b>
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (da studio di fattibilità a livello esecutivo)	€ 28.136,94	€ 5.389.706,06

Via Zara 1 e via della Stazione di S.  
Severa n. 22 – S. Marinella, loc. S.  
Severa

Intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico  
**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**Tipologia di Intervento:** Manutenzione Straordinaria – **Edificio vincolato:** NO

**Stato Avanzamento:** Gara per AQ esecuzione lavori in corso.

**Criticità:** La tipologia di lavori potrebbe produrre un minimo sfioramento dei costi rispetto ai massimali, da finanziare con altri canali ovvero a carico di ATER.

Lo stabile di Via Zara è di intera proprietà ATER del comprensorio di Civitavecchia, mentre lo stabile di via della Stazione n. 22 è di proprietà demaniale in gestione temporanea ATER Civitavecchia.

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori	.		

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo
Progettazione			
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 14.332,17

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA esclusa)	Spesa 01/07/2020- anno 2021 (importi imponibili)	Previsione spesa 2022/2023
<b>Intervento di efficientamento energetico</b>	In attesa affidamento incarico di progettazione (studio di fattibilità tecnico-economica)	€ 0	€ 2.524.409,02

- Fondo complementare al PNRR– DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 - “Sicuro verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”, convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 (articolo 1, comma 2, lettera c) punto 13 del Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59 - € 29.079.037,26;

Si è richiesta l’ammissione a finanziamento per n°4 interventi [Avviso rivolto alle ATER e ai Comuni del Lazio per la presentazione di proposte di interventi di riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica –



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

PNRR fondo complementare DL n. 59/2021 – Atto n. G13815 dell'11/11/2021] per un totale di € 29.079.037,26 (N°86 ALLOGGI – con trasferimento temporaneo di inquilini).

1. Intervento di miglioramento sismico e di efficientamento energetico sugli stabili condominiali (condominio misto) di Edilizia Residenziale Pubblica siti in Civitavecchia alla via XVI Settembre nn. 19/23 in cui A.T.E.R. risulta proprietaria di novecentottantacinquevirgolacentotrentottomillesimi (985,138/1000) condominiali: importo da finanziare pari ad € 7.366.721,06;  
N°29 alloggi
2. Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo sugli stabili aziendali di edilizia residenziale pubblica siti in Civitavecchia al viale Guido Baccelli nn. 69, 73, 75 in cui A.T.E.R. risulta unica proprietaria: importo da finanziare pari ad € 6.304.515,30;  
N°28 alloggi
3. Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo sugli stabili aziendali di edilizia residenziale pubblica siti in Civitavecchia al viale Guido Baccelli nn. 77, 79, 83 in cui A.T.E.R. risulta unica proprietaria: importo da finanziare pari ad € 6.305.122,74;  
N°29 alloggi
4. Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo sugli stabili aziendali di edilizia residenziale pubblica siti in Civitavecchia al di viale Guido Baccelli nn. 85, 87 in cui A.T.E.R. risulta unica proprietaria: importo da finanziare pari ad € 9.102.678,16;  
N°36 alloggi

Sul BURL n. 7 del 18.01.2022 è stata pubblicata la Determinazione n. G00191 del 13.01.2022 che ha approvato il Piano degli interventi ammessi al finanziamento ovvero le Proposte 1 – 2 – 3 per ATER Civitavecchia per € 19.976.359,10 PER TOTALI N°86 ALLOGGI e l'Elenco degli ulteriori interventi rispetto all'importo assentito ovvero della proposta 4 per € 9.102.678,16 PER N°36 ALLOGGI.

Gli interventi sono stati anche individuati con determinazione n. G02061 del 25 febbraio 2022 – pubblicata sul BUR n. 21 dell'8 marzo 2022 – e inseriti nel “Piano degli interventi ammessi al finanziamento” e nell’ “Elenco degli ulteriori interventi rispetto all'importo assentito” (rif. Nota prot. Regione Lazio.248635 del 11/03/2022 ed acquisita con ns prot.nr.1581 del 14/03/2022) con interventi n.2-CUP:H39J21014330002 (Civitavecchia-Via Sedici Settembre19/23) - n.16-CUP:H32C21000960002 (Civitavecchia-Viale Guido Baccelli 77/79/83) - n.17-CUP: H39J21014340002 (Civitavecchia-Viale Guido Baccelli 69/73/75) di cui all'Allegato C-“Piano degli interventi ammessi al finanziamento” e intervento n.9-CUP: H32C21000970002



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

(Civitavecchia-Viale Guido Baccelli 85/87) di cui all'Allegato D-“Piano degli ulteriori interventi rispetto all'importo assentito”.

ATER Civitavecchia assume, per tali interventi, il ruolo di soggetto attuatore e di Stazione Appaltante.

*Piano investimenti di cui al Fondo complementare al PNRR- DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 - “Sicuro verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica”, convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 (articolo 1, comma 2, lettera c) punto 13 del Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59 - € 29.079.037,26.*

INTERVENTI FINANZIATI FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR- DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3	N° IDENTIFICATIVO INTERVENTO	N° ALLOGGI	2022	2023	2024	2025	2026	
			IN SUPERBONUSx110	IN SUPERBONUS 110%	IN SUPERBONUS 110%	IN SUPERBONUS 110%	IN SUPERBONUS 110%	
VIA XVI SETTEMBRE 19/23	COND	29	1.473.344	1.964.459	1.964.459	2.946.688	0	7.366.721,06
VIALE GUIDO BACCELLI 69/73/75	L01	28	1.260.903	1.513.084	1.513.084	1.513.084	504.361	6.304.515,30
VIALE GUIDO BACCELLI 77/79/83	L02	29	1.261.025	1.513.229	1.513.229	1.513.229	504.410	6.305.122,74
VIALE GUIDO BACCELLI 85/87 (RISERVA)	L03	36	1.820.536	2.184.643	2.184.643	2.184.643	728.214	9.102.678,16
<b>Totale</b>		<b>122</b>	<b>5.815.807</b>	<b>7.175.415</b>	<b>7.175.415</b>	<b>8.157.644</b>	<b>1.736.985</b>	<b>29.079.037,26</b>

**Condominio via XVI Settembre 19 e 23**

**Intervento di Demolizione e Ricostruzione – di miglioramento sismico e di efficientamento energetico sugli stabili condominiali - condominio misto- di Edilizia Residenziale Pubblica siti in Civitavecchia alla via XVI Settembre nn. 19/23 in cui A.T.E.R. risulta proprietaria di (985,138/1000) condominiali**

**Tipologia di Intervento:** Demolizione e Ricostruzione con diversa sagoma in Ristrutturazione Edilizia – **Edificio vincolato:** NO (ma in area vincolata paesisticamente).

**Stato Avanzamento:** Intervento previsto inizialmente all'interno del capitolo di attività incentivate dal Superbonus, successivamente è stato selezionato quale progetto finanziato con Fondo complementare al PNRR – DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 – inserito nel “Piano degli interventi ammessi al finanziamento” con n°02.

Permesso di Costruire Convenzionato in fase di rilascio dopo la Conferenza dei Servizi.

Attualmente in corso la firma della convenzione per le atee cedute al Comune di Civitavecchia.

L'intervento richiede il trasferimento degli inquilini (già evacuati dal civico 23 dichiarato pericolante) con relativi costi a valere sul PNRR.



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo (esclusa iva)
Lavori	Ditta scelta dal condominio	SA.PRO. Edil Restauri 85 srl	€ 4.379.417,28

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo
Rilievi	Competenze 2020	Pignataro	€ 21.040,92
	Competenze 2020	GTS Geologia	€ 11.984,92
Progettazione e CSP	Competenza 2021-2022	REACT Studio s.r.l.	€ 326.953,63
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 28.664,34

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA inclusa)	Spesa anno 2021	Previsione spesa 2022/2023/2024/2025/2026
Intervento di miglioramento sismico e di efficientamento energetico	€ 7.366.721,06	€ 196.131,67	€ 7.235.899,10

**Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo**

**Tipologia di Intervento:** Risanamento Conservativo – **Edificio vincolato:** SI

**Stato Avanzamento:** Intervento previsto inizialmente all'interno del capitolo di attività incentivate dal Superbonus, successivamente è stato selezionato quale progetto finanziato con con Fondo complementare al PNRR - DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 - inserito nel "Piano degli interventi ammessi al finanziamento" con n°17.

Progetto Definitivo consegnato da parte di REACT s.r.l., verificato e validato.

**Criticità:** Il vincolo sugli immobili prevede tempi di rilascio del Parere da parte della Soprintendenza stimabili in 6 mesi. L'intervento richiede il trasferimento degli inquilini (già evacuati dal civico 23 dichiarato pericolante) con relativi costi a carico PNRR.

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo (ESCLUSO IVA)
Lavori	AQ CIG: 8992639077	ISITALIA scarl	€ 1.178.910,50

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo
Progettazione e CSP	Ordine applicativo n°29/2021 - CIG 9004186957	REACT Studio s.r.l.	€ 243.641,40
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 8.630,12

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA inclusa)	Spesa anno 2021	Previsione spesa 2022/2023/2024/2025/2026
Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo	€ 6.304.515,30	€ 0	€ 6.304.515,30

Viale Baccelli 77/79/83

*Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo*

**Tipologia di Intervento:** Risanamento Conservativo – **Edificio vincolato:** SI

**Stato Avanzamento:** Intervento previsto inizialmente all'interno del capitolo di attività incentivate dal Superbonus, successivamente è stato selezionato quale progetto finanziato con Fondo complementare al PNRR - DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 - inserito nel "Piano degli interventi ammessi al finanziamento" con n°16.

Progetto Definitivo a cura di REACT Studio s.r.l., verificato e validato.

**Criticità:** Il vincolo sugli immobili prevede tempi di rilascio del Parere da parte della Soprintendenza stimabili in 6 mesi.

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo (esclusa iva)
Lavori	AQ CIG: 8683373216 Aggiudicazione definitiva: Determinazione DG n.362 del 16/12/2021	SA.PRO. Edil Restauri 85 srl	€ 3.193.460,12

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo
Rilievi	Competenze 2020	Geovit	€ 28.900,00
Progettazione e CSP	Ordine applicativo n°30/2021 - CIG 90042351C9	REACT Studio s.r.l.	€ 252.361,84
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 8.938,34

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA inclusa)	Spesa anno 2021	Previsione spesa 2022/2023/2024/2025/2026
<b>Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo</b>	€ 6.305.122,74	€ 0	€ 6.305.122,74

Viale Baccelli 85/87

*Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo*

**Tipologia di Intervento:** Risanamento Conservativo – **Edificio vincolato:** SI

**Stato Avanzamento:** Intervento previsto inizialmente all'interno del capitolo di attività incentivate dal Superbonus, successivamente è stato selezionato quale progetto finanziato con Fondo complementare al PNRR - DPCM 15 settembre 2021 attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 - inserito nel "Elenco degli ulteriori interventi rispetto all'importo assentito" con n°09.

Progetto Preliminare a cura di REACT Studio s.r.l. verificato e validato.

**Criticità:** Il vincolo sugli immobili prevede tempi di rilascio del Parere da parte della Soprintendenza stimabili in 6 mesi.

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo (IVA esclusa)
Lavori	Gara da bandirsi	-	€ 4.829.746,29

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo
Progettazione e CSP	Competenza 2020-2021-2022	REACT Studio s.r.l.	€ 89.411,80 (+€ 44.729,90)
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Asseverazione tecnica L.77/2020			
Visto di conformità L.77/2020			
Altro		EFM	€ 11.095,87

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA inclusa)	Spesa anno 2021	Previsione spesa 2022/2023 (superbonus110%) oppure 2022/2023/2024/2025/2026 (PNRR)
Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo	€ 9.102.678,16	€ 145.237,57	€ 8.957.440,59



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPRESORIO DI CIVITAVECCHIA

Programma Innovativo Nazionale Qualità dell'Abitare (PINQuA) – prima Art. 1 Commi 437 e seguenti, Legge N.160 del 27/12/2019 poi PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO 2.3 - € 18.233.465,67 (marzo 2021 - marzo 2026) – ID Proposta 479.

**Tipologia di Intervento:** “Riqualificazione urbanistica, sociale ed ambientale del quartiere ad alta tensione abitativa di San Liborio a Civitavecchia - UN QUARTIERE INNOVATIVO ED INTERCONNESSO PER UNA NUOVA QUALITA' DI VITA - PROPOSTA ID-479

**Soggetto proponente:** Città Metropolitana di Roma

**Soggetto attuatore:** ATER del comprensorio di Civitavecchia

**Soggetti coinvolti:** Comune di Civitavecchia, Soprintendenza BB.CC., Associazioni di volontariato.

**Stato Avanzamento:** Presentata proposta di ammissione al finanziamento, in attesa di emissione Decreto di approvazione delle proposte. Progetto ammesso al finanziamento.

**Criticità:** La tipologia di lavori richiede il coinvolgimento di altri Enti (Comune e Soprintendenza Min. BB.CC.) che hanno già sottoscritto la lettera di intenti in caso di concessione del finanziamento.

Il 31 marzo 2022 è prevista l'erogazione della prima tranche in acconto del finanziamento per le attività di progettazione.

Il quadro economico è stato riallineato alle scadenze del PNRR al quale il PINQuA si riferisce.

**Stato degli affidamenti**

Affidamenti di lavori	Estremi affidamento	Società	Importo
Lavori			

Affidamenti di servizi	Estremi affidamento	Società	Importo
Progettazione		Arch. Mauro Guidaldi	€ 30.000,00
CSP			
Direzione Lavori			
CSE			
Certificazione energetica			
Certificazione ambientale			
Collaudi strutture			
Collaudi impianti			
Altro		EFM	€ 14.332,17

Tipologia intervento	QTE di progetto (IVA inclusa)	Spesa anno 2021	Previsione spesa 2022/2026
Finanziamento PINQuA	€ 14.765.162,80	€ 0	€ 14.765.162,80
Autofinanziamento ATER (da recuperare per mezzo di interventi SuperBonus)	€ 3.468.302,87	€ 98.257,06	€ 3.370.045,81



## **Altri Interventi Regione Lazio**

### Interventi in Corso

- FINANZIAMENTI REGIONALI – LINEA B – in corso
- FINANZIAMENTI REGIONALI – LINEA A – in corso
- PLAYGROUND – in corso
- PROGETTO OSSIGENO – in corso

FINANZIAMENTI REGIONALI – LINEA B ovvero Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P. (Decreto interministeriale n. 97/2015): TOTALE FINANZIAMENTO € 3.848.489,02 per n°120 tot alloggi

di cui erogato: € 998.274,25

da percepire: € 2.850.214,77

VIA NAVONE 23/25/27/29 – intervento in corso

N°48 ALLOGGI

IMPORTO DI PROGETTO/AFFIDAMENTO/DI FINANZIAMENTO € 960.000,00

VIA LABAT 6 – intervento in corso

N°40 ALLOGGI

IMPORTO DI PROGETTO/AFFIDAMENTO/DI FINANZIAMENTO

€ 1.404.489,02

XVI SETTEMBRE 20 – intervento da avviare

N°17 ALLOGGI

IMPORTO DI PROGETTO/AFFIDAMENTO/DI FINANZIAMENTO € 800.000,00

VIA XVI SETTEMBRE 13 – intervento da avviare

N°15 ALLOGGI

IMPORTO DI PROGETTO/AFFIDAMENTO/DI FINANZIAMENTO € 600.000,00

VIA DE GASPERI 16 – intervento da avviare

CONDOMINIO PROPRIETÀ MISTA



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

IMPORTO DI PROGETTO/AFFIDAMENTO/DI FINANZIAMENTO € 84.000,00

Finanziamenti Regionali – Linea A

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di e.r.p. (decreto interministeriale 16 marzo 2015)

TOTALE FINANZIAMENTO € 705.000,00 per n°tot 47 alloggi

di cui erogato: € 420.000,00

da percepire: € 285.000,00

**PER TOTALI ALLOGGI RISTRUTTURATI:**

per n°29 alloggi di proprietà ATER Civitavecchia

per n°18 alloggi di proprietà del Comune di Civitavecchia in gestione ATER Civitavecchia

Dettaglio finanziamento:

Annualità 2019:

TOTALE € 165.000,00: per n°11 alloggi di proprietà ATER Civitavecchia

TOTALE € 120.000,00: per n°8 alloggi di proprietà del Comune di Civitavecchia in gestione ATER Civitavecchia

**Annualità 2021:**

TOTALE € 270.000,00: per n°18 alloggi di proprietà ATER Civitavecchia

TOTALE € 150.000,00: per n°10 alloggi di proprietà del Comune di Civitavecchia in gestione ATER Civitavecchia

**Playground**

*Finanziamenti per la realizzazione da parte delle ATER di playground, di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 338 del 4 giugno 2020. Predisposizione degli impegni di spesa sul capitolo C22553, missione 06 programma 01 aggregato 2.03.01.02.000, per un importo complessivo di € 651.453,36 per l'anno 2020 e per un importo complessivo di € 863.546,64 per l'anno 2021 a favore delle ATER.*

PROPOSTA ATER CIVITAVECCHIA: PLAYGROUND VIA ATTILIO MONTI-PIAZZALE GIUSEPPE DI VITTORIO.

IMPORTO DI PROGETTO E DI FINANZIAMENTO: € 100.000,00



**di cui erogato: € 50.000,00**

**da percepire: € 50.000,00**

### **Progetto Ossigeno**

*Finanziamenti per la realizzazione da parte delle ATER di playground, di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 378 del 19 giugno 2020 concernente "individuazione di nuovi interventi di valorizzazione del patrimonio ambientale. Approvazione linee di indirizzo per l'attuazione del progetto Ossigeno".*

### **PROPOSTA ATER del Compensorio di Civitavecchia:**

"PopularO2 Green"

L'intervento si propone di mettere a regime n° 48 essenze autoctone.

Le aree sono state scelte in tre diverse zone della città: via Bastianelli è un'area centrale e antistante una scuola materna con la quale si potrà collaborare per un progetto di educazione all'ecologia.

L'area di via Don Milani è contigua a tre edifici ATER di cui uno destinato alla sede. In questo caso si può proporre agli inquilini più attivi un progetto di manutenzione condivisa e pro-attiva.

L'area di via Veneto è un'area periferica ancora in via di definizione dove si stanno realizzando altri edifici di edilizia economica e popolare sulle quali è interessante prevedere un parco urbano.

**IMPORTO DI PROGETTO E DI FINANZIAMENTO: € 23.405,68**

**di cui erogato: € 4.681,14**

**da percepire: € 18.724,54**



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

**SERVIZI**

*ACCORDO QUADRO PER SERVIZI DI PROGETTAZIONE RELATIVI A LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DI A.T.E.R. CIVITAVECCHIA OVVERO AD ESSA CONFERITO IN GESTIONE – CIG 8032453DE5 – FORNITORE: REACT STUDIO S.R.L. - stipulato in data 23/04/2020 rep. n. 6382. – Importo contrattuale: €1.200.000,00 (AQ PROGETTAZIONE 2020-2021):*

Importo contrattuale: Euro 1.200.000 oltre IVA (€ 1.000.000,00 poi esteso del 20%)

al 21/03/2021 sono stati affidati n°30 ordini applicativi ( di cui n°01 revocato, n° 07 annullati e n°22 confermati) per tot € 1.201.450,72 oltre IVA

- di cui importo finanziato superbonus110%: € 39.551,83 (rif. Ordine applicativo n°27/2021 per stabili Via Navone civici 6/8, 19/21, 10/12/14, 16/18/20/22, 9/13/15/17 di proprietà ATER Civitavecchia  
liquidato: € 39.551,83  
non liquidato: € 0
  
- di cui importo finanziato PNRR: € 822.956,87 (rif. Ordini applicativi n°26/2020 per stabili Via Sedici Settembre 19 e 23, n°29/2021 e n°30/2021 Lotto Viale Baccelli civici 69/73/75, Lotto Viale Baccelli civici 77/79/83)  
liquidato: € 822.956,87  
non liquidato: € 0
  
- di cui importo finanziato IN RISERVA PNRR: € 89.411,80 (rif. Ordini applicativi n°21-22-24-25/2020 per stabili Lotto Viale Baccelli civici 85/87) - Annualità 2020
- liquidato: € 0
- non liquidato: € 89.411,80
  
- di cui importo finanziato CDDPP: € 25.358,84 (rif. Ordini applicativi n°28/2021 per Intervento Muro di Via Isonzo) – Annualità 2021
- liquidato: € 25.358,84
- non liquidato: € 0
  
- di cui importo non finanziato: € 224.171,38 - Annualità 2020
- liquidato: € 224.171,38
- non liquidato: € 0



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

*Accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 3 del citato decreto legislativo, con un unico operatore economico, per l'affidamento di servizi di progettazione relativi a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio immobiliare di proprietà di A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia ovvero ad essa conferito in gestione, da compensare, ove e fin quando la normativa lo renda possibile, mediante il c.d. sconto in fattura di cui all'art. 121, comma 1, lettera A del D.L. 34/2020 coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 – CIG: 8687303D36 – Importo contrattuale: €1.000.000,00 (AQ PROGETTAZIONE 2022-2023):*

Il Soggetto Aggiudicatario è l'Operatore Economico R.T.I. REACT STUDIO – AQUADRO INGEGNERIA (Capogruppo mandataria REACT STUDIO S.r.l. – Mandante AQUADRO INGEGNERIA S.r.l.) risultante pertanto il Soggetto Aggiudicatario (aggiudicazione provvisoria).

La sottoscrizione dell'Accordo Quadro è programmata per aprile 2022 in modalità telematica-firme digitali.

- Accordo quadro per servizi professionali di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione – cse -, di studi di fattibilità nonché di assistenza e supporto al responsabile dei lavori, alla pianificazione strategica aziendale apicale nonché all'ufficio gare e appalti - gestione tecnica nuove costruzioni ed efficientamento energetico, da compensare -ove e/o fin quando la normativa lo renda possibile- mediante il cd. sconto in fattura di cui all'art. 121 co. 1 lett. a) del d.l. n. 34 del 19.05.2020 coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 - CIG 891982479E – Importo contrattuale: € 7.000.000,00 IVA esclusa (AQ SERVIZI 2022-2024):

Il Soggetto Aggiudicatario è l'Operatore Economico R.T.I. composto da STUDIO ARTEA S.r.l. – STUDIO LATINI S.r.l. (Mandataria STUDIO ARTEA S.r.l. – Mandante STUDIO LATINI S.r.l.) risultante pertanto il Soggetto Aggiudicatario (aggiudicazione provvisoria).

La sottoscrizione dell'Accordo Quadro è programmata per il giorno 04.04.2022 in modalità telematica-firme digitali.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

### **Forniture**

*Accordo Quadro PER LA FORNITURA DI BENI E SERVIZI FINALIZZATI ALL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI ATER DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA OVVERO AD ESSA CONFERITI- CIG 8314808C9D – FORNITORE: GRUPPO CLIMA ESSEG srl sottoscritto tra le parti in data 03/09/2020 Rep. N°6406 - Importo contrattuale: €213.000,00 (AQ FORNITURE 03/09/2020-03/09/2022);*

Al 21/03/2021 sono stati affidati n°19 ordini applicativi per tot € 211.817,79 oltre IVA (di cui importo finanziato [Intervento Linea B con ordine di priorità n.111. Finanziamento di cui al “Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi “Linea B”, di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015” della Regione Lazio] € 50.000,00 corrispondente ad ordine applicativo n°19/2022- Sostituzione n°48 caldaie stabile di proprietà in Civitavecchia-Via Navone 23/25/27/29) di cui

- importo liquidato: € 144.597,49 (sconto in fattura € 17.344,38) oltre IVA
- importo non liquidato: € 67.220,30 (sconto in fattura € 6.230,25) oltre IVA

Residuo AQ: € 1.182,21 oltre IVA. Sarà pertanto necessario estendere, nell'annualità 2022, l'AQ al quinto d'obbligo per gli interventi di sostituzione caldaie di via Frezza 3 (con sconto in fattura-finanziato dalla Regione Lazio di cui alla Programmazione risorse CDDPP e stanziamenti bilancio alle ATER in attuazione della DGR n. 407 del 25 giugno concernente “destinazione alle ATER delle risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 “CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni” e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà” e via Labat 4 (con sconto in fattura-non finanziato dalla Regione Lazio) già programmati.

### **Formazione del Personale**

Nel corso del 2021 la società ha favorito la partecipazione ai propri dirigenti a Corsi di Project Management Avanzato con l'obiettivo dell'apprendimento di un set di competenze verticali e trasversali nell'ambito del Project Management (standard metodologici previsti dal PMI - Project Management Institute) funzionali e utili al miglioramento delle conoscenze e capacità professionali della figura del Responsabile Unico del Procedimento (RUP).

Nello specifico gli obiettivi sono stati:



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPRESORIO DI CIVITAVECCHIA

- Conoscere strumenti e tecniche di base del Project Management
- Apprendere le metodologie di base di impostazione e gestione di un progetto
- Apprendere le metodologie di strutturazione e le finalità del processo di Pianificazione del progetto, approfondendo in particolare lo strumento della WBS e del diagramma di Gantt
- Apprendere le tecniche di impostazione, determinazione e gestione del budget di progetto secondo la metodologia dell'Earned Value.

Nel corso del 2021 il Commissario Straordinario ha emanato 5 delibere che di seguito si riportano:

- Delibera N° 1 del 10.02.2021 - Conferma incarico del Direttore Generale;
- Delibera N°2 del 10.02.2021 - Ratifica dell'operato posto in essere nel periodo compreso tra il 01 novembre 2020 ed il 28 gennaio 2021;
- Delibera N°3 del 22.02.2021 - Ratifica della determinazione del Direttore Generale del 19 febbraio 2021 n. 62;
- Delibera N°4 del 24.02.2021 - Adozione del Bilancio consuntivo annualità 2020;
- Delibera N°5 del 12.04.2021 - Incarico temporaneo al dirigente Vicario ex art. 14 dello Statuto aziendale - Sostituzione;

A seguito del DPRL T00083 del 12.04.2021 di "Nomina dei componenti e costituzione del consiglio di amministrazione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (A.T.E.R.) del comprensorio di Civitavecchia" il CdA regolarmente insediato dal 30.04.2021 ha emanato le seguenti deliberazioni:

- Verbale CDA N° 1 del 30.04.2021
  1. Insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione
  2. Nomina del Direttore Generale e attribuzione poteri
  3. Varie ed eventuali
- Verbale CDA N° 2 del 14.05.2021
  1. Approvazione verbale seduta precedente
  2. Mandato al Direttore Generale in merito alla procedura per l'individuazione degli operatori economici a cui affidare la riqualificazione del patrimonio Ater sfruttando le opportunità previste dal c.d. Bonus 110% ed eventuali incentivi aggiuntivi come da richiesta dello stesso del 12.05.2021 prot. 3292
  3. Varie ed eventuali



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSOARIO DI CIVITAVECCHIA

- I. Mandato al Direttore Generale al fine di provvedere a reperire sul mercato la più idonea formula assicurativa in favore dei componenti il Consiglio di Amministrazione nell'esercizio delle proprie prerogative
  - II. Approvazione di un fondo destinato alle funzioni di rappresentanza del CdA
  - III. Dotazione di SIM aziendale e di dispositivo idoneo all'utilizzo della stessa in favore del Consigliere Maria Domenica Boncompagni
- Verbale CDA N° 3 del 21.06.2021
    1. Approvazione verbale seduta precedente
    2. Mandato al Direttore Generale per accensione polizza assicurativa membri del CdA
    3. Valutazione del Direttore Generale su obiettivi assegnati annualità 2020
    4. Richiesta dell'operatore economico Costruzioni Angelico Edili Stradali srl-SAPRO di modifica dell'art. 20 del capitolato tecnico allegato all'accordo quadro al fine di emettere SAL con cadenza mensile anzichè bimestrale
    5. Aggiornamento Macrostruttura societaria
    6. Varie ed eventuali
  - Verbale CDA N° 4 del 01.12.2021
    1. Approvazione verbale seduta precedente
    2. Comunicazioni del Presidente del Consiglio di Amministrazione
    3. Nomina del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza
    4. Proposta di modifica dello Statuto: delibere inerenti e conseguenti
    5. Anno 2021 - obiettivi programmatici generali strategici e gestionali da assegnare al Direttore Generale; delibere inerenti e conseguenti
    6. Esame del documento di Bilancio Preventivo 2022: delibere inerenti e conseguenti
    7. Proposta di modifica del Regolamento di Contabilità: delibere inerenti e conseguenti
    8. Proposta di modifica del Regolamento interno per la gestione della Morosità: delibere inerenti e conseguenti
    9. Proposta di modifica del Regolamento di Organizzazione e di Funzionamento dell'attività amministrativa della Dirigenza e delle strutture operative
    10. Gestione alloggi edilizia sovvenzionata e agevolata e locali commerciali- Regolamento per la mobilità degli Alloggi: delibere inerenti e conseguenti
    11. ASL di Civitavecchia: messa a disposizione dell'immobile di proprietà in favore dell'ATER del comprensorio di Civitavecchia: delibere inerenti e conseguenti
    12. Immobili commerciali di proprietà dell'Ater del comprensorio di Civitavecchia: discussione dell'assegnazione in comodato alle Associazioni presenti sul territorio



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPRESORIO DI CIVITAVECCHIA

13. Ater del Comprensorio di Civitavecchia - Fondazione Ca.Ri.Civ: discussione modalità e tempi di utilizzo dell'immobile di proprietà della Fondazione in favore degli inquilini Ater
14. Assegnazione spazio della Memoria e della Partecipazione. Delibere inerenti e conseguenti
15. Varie ed eventuali
  - I. Mandato al Direttore Generale di compiere le opportune valutazioni in merito e riferire le stesse tramite informativa al Consiglio (scoperto di cassa)

### **Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile non si rileva l'esistenza di strumenti finanziari ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

#### **Rischio di mercato**

Si rileva che la società opera prevalentemente nei confronti degli inquilini e del Comune di Civitavecchia. L'andamento dell'Ater dipende sostanzialmente dal mercato e dall'andamento gestionale di suddetto cliente. Ad oggi, in considerazione dei volumi di fatturato registrati e più generale delle caratteristiche del mercato, il rischio a carico dell'Ater è da considerarsi pressoché nullo.

#### **Rischio di credito**

Rappresenta l'esposizione dell'impresa a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti.

Il rischio di credito è principalmente afferente ai crediti commerciali.

I principali debitori e creditori, che hanno rapporti con la Società, sono soggetti che in prevalenza adempiono al pagamento delle proprie obbligazioni sorte negli ultimi 24 mesi: pertanto non vi sono rischi materiali connessi alla mancata esigibilità dei crediti recenti.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

### **Rischio di cambio**

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società non ha posto in essere operazioni finanziarie in valuta estera. Pertanto il rischio cambio è inesistente.

### **Rischio di liquidità**

Non si prevedono rischi connessi alla disponibilità di risorse finanziarie necessarie per far fronte agli impegni assunti.

### **Indicatori non finanziari**

Si procede all'esposizione dei principali indicatori "non finanziari" utili alla misurazione della virtuosità dell'Ater.

### **Informazioni obbligatorie sul personale:**

Per quanto riguarda il personale non vi sono decessi sul lavoro e neanche addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex o cause di mobbing.

Nell'esercizio in esame non si sono verificati infortuni sul lavoro.

### **Informazioni obbligatorie sull'ambiente:**

Rispetto alle informazioni attinenti l'ambiente l'organo amministrativo ritiene di poter omettere tali informazioni in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione dell'Ater e del risultato della gestione. Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

Ad oggi, comunque, non risultano danni causati all'ambiente né sanzioni inflitte all'impresa per reati danni ambientali.

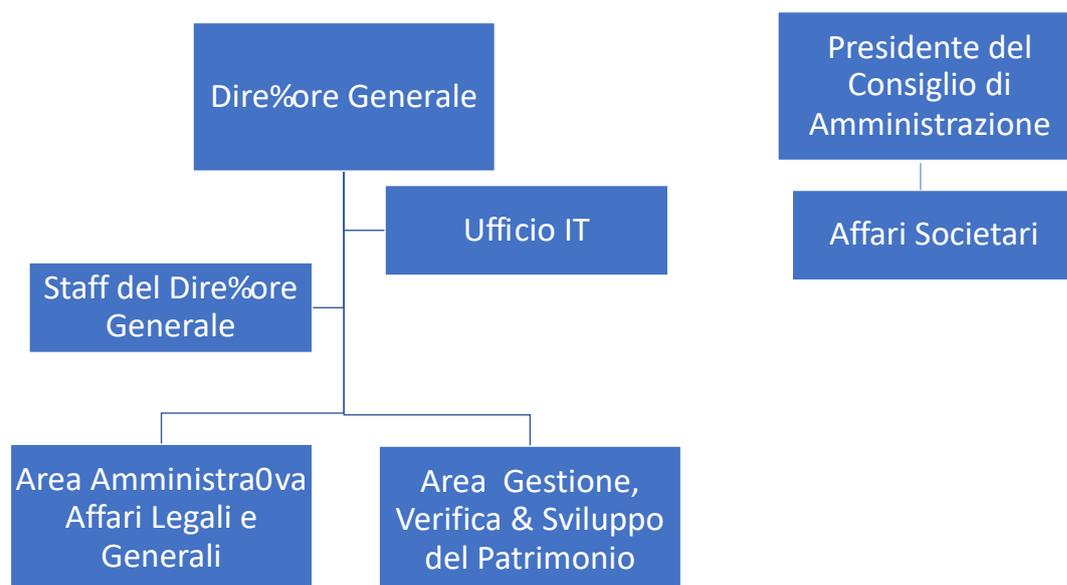
### **Rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali**

A seguito dell'intervenuta efficacia applicativa lo scorso 25 maggio 2018 del Regolamento UE n. 679/16 (meglio noto come G.D.P.R. – General Data Protection Regulation) l'Azienda ha provveduto ad effettuare tutta una serie di interventi mirati a rimuovere le non conformità dei processi aziendali alle disposizioni del

predetto Regolamento, così come al residuo Codice Privacy (D. Lgs. 196/03 così come modificato dal D. Lgs. 101/18). Ha così analizzato i flussi lavorativi che determinavano trattamenti di dati personali, anche appartenenti a categorie particolari, operando una ristrutturazione integrata in maniera tale da garantire la piena osservanza del Regolamento citato. Ha mantenuto aggiornato il registro (telematico) dei trattamenti realizzati (soprattutto alla luce delle attività che ha dovuto porre in essere di contrasto al COVID, ad es. verifica del cd. *green pass*), così come ha predisposto le varie informazioni ex art. 13 Reg. UE n. 679/16 da erogare agli interessati, oltre ai modelli di incarico agli autorizzati ex art. 29 GDPR ed agli amministratori di sistema, così come i contratti ai responsabili esterni ex art. 28 GDPR. Ha, infine, predisposto alcune procedure (procedura di gestione privacy per settori Area Amministrativa e Area Tecnica, procedura di gestione dei Data Breach, procedura di Gestione delle richieste degli interessati, procedura DPIA), nonché un vero e proprio “manuale della privacy in Ater” per garantire la *compliance* aziendale alla normativa *privacy*.

### Riorganizzazione aziendale

La Direzione Generale dell'Ater ha avviato nel corso del 2021 l'attività di riorganizzazione delle strutture che si è concretizzata con la formalizzazione e pubblicazione nel mese di giugno dell'organigramma e funzionigramma aziendale in seguito a specifica delibera del Consiglio di Amministrazione.





### **Investimenti in Hardware e Software**

Superate egregiamente le sfide poste dal periodo pandemico, potenziati i canali di comunicazione con l'utenza, intrapreso un percorso *green* mediante abbattimento cospicuo di materiali per la stampa, assolti gli adempimenti relativi all'adesione al nodo *PagoPA*, L'Ater del consorzio di Civitavecchia ha optato per scelte conservative orientando gli investimenti *IT* a beneficio degli operatori con sessioni di formazione *OneToOne* dedicata utile ad innalzare i livelli di impiego della *suite* gestionale. Inoltre, tale formazione si è resa indispensabile in occasione di intercorse rimodulazioni della pianta organica in virtù delle quali operatori assegnati a precedenti uffici hanno ampliato le proprie *skill* attivando rami operativi giacenti.

L'approfondimento delle procedure ha prodotto risultati inattesi, approcci metodologici diversi rispetto alle consuetudini hanno permesso di calibrare con più precisione il *value* morosità e l'impegno economico di Ater nelle amministrazioni condominiali.

A corollario dell'avvenuta adesione al nodo *PagoPA*, l'Azienda ha inteso armonizzare i costi dovuti alla stampa e al recapito dei bollettini per canoni di locazione riconducendo ad unico *provider* l'esercizio della generazione delle posizioni creditorie *versus* inquilini e locatari su supporto analogico oltrechè digitale.

### **Convenzioni**

Nell'ultimo trimestre del 2020 il management dell'Ater ha avviato i contatti con la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A, interlocuzioni concretizzatesi, a febbraio 2021, nella sottoscrizione della convenzione relativa all'acquisizione, da parte della Banca, dei crediti che matureranno dalle Imprese aggiudicatarie dei lavori appaltati da Ater in base alle previsioni di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 (convertito in Legge 17 luglio 2020 n. 77) ed agli ulteriori provvedimenti integrativi sul tema che nella sostanza prevede la possibilità per l'Ater di conseguire un incentivo fiscale, nella misura massima del 110%, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute per l'esecuzione di specifici lavori di efficientamento energetico e/o consolidamento sismico

La BNL si impegna per le seguenti operazioni:

- All'acquisto del credito d'imposta dalle imprese aggiudicatrici che, eseguendo i lavori, effettueranno lo sconto in fattura all'ATER;



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

- all'assistenza creditizia in favore delle imprese aggiudicatrici dei lavori sotto forma di anticipi cantiere e SAL, fatte salve ovviamente le Vostre valutazioni sul merito creditizio delle Imprese medesime da parte di BNL
- all'acquisto del credito di imposta (derivante dagli oneri dovuti ai professionisti e tecnici intervenuti nel processo: progettisti, attestatori, operatori tecnici, Imprese e similia) maturato dall'Ater in base alle previsioni di cui al D.L. 19.05.2020 n. 34 (convertito in Legge 17 luglio 2020 n. 77) ed agli ulteriori provvedimenti integrativi conseguenti all'esecuzione degli interventi ammessi da tale normativa.

### **Piano Investimenti**

L'Ater, in ossequio alla normativa vigente, ha avviato a giugno 2020 i primi studi di fattibilità afferenti il patrimonio immobiliare e finalizzati al ricorso alle agevolazioni previste dal cosiddetto superbonus 110%. La legge di bilancio 2022 ha prorogato l'agevolazione, prevedendo scadenze diverse in funzione dei soggetti che sostengono le spese ammesse.

La legge eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022 e per le Ater al 31 dicembre 2023, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti solari fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

In particolare, il Superbonus spetta:

- a. fino al 31 dicembre 2025, nelle seguenti misure
  - 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023
  - 70% per le spese sostenute nel 2024
  - 65% per le spese sostenute nel 2025

per i condomini e le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, per gli interventi su edifici composti da due a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPRESORIO DI CIVITAVECCHIA

Le scadenze sono le seguenti:

- b. fino al 31 dicembre 2022 (con detrazione al 110%), per gli interventi effettuati da persone fisiche sugli edifici unifamiliari, a condizione che al 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo
- c. fino al 31 dicembre 2023 (con detrazione al 110%), per gli interventi effettuati dagli Iacp (ed enti con le stesse finalità sociali) su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, a condizione che al 30 giugno 2023 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Stessa scadenza anche per le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi su immobili assegnati in godimento ai propri soci.

Il Superbonus spetta in caso di:

- interventi di isolamento termico sugli involucri;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2023.
- Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico. Si tratta di
  - interventi di efficientamento energetico;
  - installazione di impianti solari fotovoltaici;
  - infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Immobili		Numero Alloggi	Periodo 2022	Periodo 2023
1	VIA NAVONE 6/8/10/12/14	46	5.548.251	0
2	VIA XVI SETTEMBRE 20	17	3.792.490	1.625.353
3	VIA DON MILANI 4	27	6.331.901	0
4	VIA NAVONE 19/21 e 16/18/20/22	50	7.298.977	0
5	VIALE GUIDO BACCELLI 69/73/75	28	4.305.473	1.845.203
6	VIA NAVONE 9/13/15/17	34	4.861.276	0
7	VIALE GUIDO BACCELLI 77/79/83	29	4.234.805	1.814.916
8	VIA DON MILANI 8	27	4.432.331	1.899.570
9	VIA XVI SETTEMBRE 13	15	2.268.736	972.315
10	VIALE GUIDO BACCELLI 85/87	36	5.702.968	2.444.129
11	VIA LABAT 2	20	3.630.626	1.555.983
12	SANTA SEVERA (VIA ZARA e VIA DELLA STAZIONE 22)	7+14		
<b>Totale</b>			<b>52.407.834</b>	<b>12.157.469</b>
<b>Totale</b>			<b>64.565.304</b>	

La tabella rappresenta il Piano Investimenti che focalizzerà le attività sugli interventi agevolati con impatto significativo durante il 2022, quando è prevista la realizzazione di lavori per circa 52,5 ml. La società ha sottoscritto apposite convenzioni con BNL e MPS per garantire l'accesso al credito per tutti gli operatori, comunque accreditati nell'Albo Fornitori Ater, che parteciperanno alla realizzazione delle ristrutturazioni con i benefici e le agevolazioni previste anche con il cosiddetto Superbonus. L'Ente ha sottoscritto, inoltre, con professionisti, convenzioni a condizioni agevolate per l'Ater inerenti l'emissione del visto di conformità. Alcuni interventi, in particolare quelli previsti in Via Navone, beneficeranno oltre che dell'agevolazione superbonus 110% anche dei finanziamenti derivanti dal Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare (PINQUA). L'ater è stata ammessa per un importo complessivo di euro 18.233.466, di cui euro 14.765.162,80 finanziati e comprensivi dei costi di progettazione per l'attuazione. L'operazione prevede il sostegno a 70 unità abitative, in termini sia di costruzione che di riqualificazione, con conclusione di tutti gli interventi entro il 31 marzo 2026.



### **Eventi Successivi alla chiusura dell'esercizio**

I rapporti economici e finanziari con il Comune di Civitavecchia, inerenti la gestione che l'Ater segue degli immobili di proprietà del Comune, hanno subito una sostanziale modifica nel corso del 2021 essendo stata sospesa l'attività di supporto e gestione svolta dall'ater. Il tutto in attesa della definizione del nuovo Contratto di servizio che prevederà modalità, condizioni e termini diversi da quelli passati.

La società ha avviato un'attività di riconciliazione contabile delle partite creditorie e debitorie con il Comune di Civitavecchia sia con riferimento al Contratto di Servizio stipulato a luglio 2016 che per le movimentazioni antecedenti a partire dall'anno 2009.

L'Ater ha promosso, nel corso del 2020, le trattative con il Comune per addivenire alla bonaria definizione delle posizioni non riconciliate e riconosciute dall'Ente locale. Nel corso del 2021 è stato definito un piano di rientro per la posizione creditoria vantata verso il Comune di Civitavecchia per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune affidato ad Ater inerente il periodo 1 agosto 2016 – 31 dicembre 2019. L'ammontare a base dell'accordo è di euro 458.639, il pagamento è previsto in 2 rate di pari importo di cui la prima sarà erogata a settembre 2022 e la seconda a settembre 2023.

L'Ater ha avviato, a marzo 2022, le trattative con il Comune di Civitavecchia per addivenire alla bonaria definizione delle posizioni non riconciliate e riconosciute dall'Ente locale per il periodo 1 gennaio 2020 – 31 dicembre 2021.

Per quanto concerne il credito derivante dalla suddetta riconciliazione e vantato da Ater per il periodo 1 gennaio 2009 – 30 giugno 2016 e non definito bonariamente con il Comune di Civitavecchia, l'Ente ha avviato specifico procedimento presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia. La prossima udienza, per l'esame della CTU, è stata fissata a dicembre 2022.

Il Consiglio di Amministrazione, durante la seduta del 18 gennaio 2022, ha approvato le modifiche relative alla dotazione organica ed alla struttura organizzativa dell'Ater. Tale decisione è la naturale conseguenza sia della riduzione del personale dipendente avvenuta negli ultimi tre anni che dell'implementazione del piano investimenti che prevede, per il solo 2022, un impegno di euro 52 milioni basato sui benefici derivanti dalle agevolazioni del cosiddetto Superbonus 110% e dalle sovvenzioni derivanti dal PNNR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e dal PINQUA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare)



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

Il Direttore Generale, in seguito alla delibera illustrata, ha avviato adeguata procedura di selezione, anche al fine di stilare un elenco di soggetti idonei, da valersi anche quale graduatoria, che verrà mantenuta ferma dall'Ente per un periodo di 3 anni e dalla quale attingerà le risorse umane di cui, nel tempo, dovesse avere necessità. La nuova dotazione organica, coincidente con il fabbisogno effettivo del personale, che si intende realizzare prevederà – oltre alla figura del Direttore Generale – 28 unità lavorative.

In data 18 gennaio 2022 la Regione Lazio, Direzione Politiche Abitative, con pubblicazione su BURL n° 7, ha determinato l'elenco delle Ater ammesse al Finanziamento (PNRR Fondo Complementare DL n 59/2021) e l'elenco degli ulteriori interventi rispetto all'importo assentito.

L'Ater di Civitavecchia è stata inserita:

- nel primo elenco per 3 interventi relativi a '*Miglioramento sismico e efficientamento energetico – demolizione e ricostruzione*' - per un totale di euro 19.976.359.
- nel secondo elenco per un intervento relativo a '*Miglioramento sismico e efficientamento energetico – demolizione e ricostruzione*' per un totale di euro 9.102.678.

Nel mese di febbraio 2022 è stato comunicato ad Ater l'esito positivo afferente la domanda di partecipazione al PINQUA - Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare - Legge n.160 del 27/12/2019 – Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020. In particolare L'ater è stata ammessa per un importo complessivo di euro 18.233.466, di cui euro 14.765.162,80 finanziati e comprensivi dei costi di progettazione per l'attuazione. L'operazione prevede il sostegno a 70 unità abitative, in termini sia di costruzione che di riqualificazione con conclusione di tutti gli interventi entro il 31 marzo 2026.

Il Programma è promosso al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo, con particolare riferimento alle periferie. Nello specifico è finalizzato a:

- riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale;
- rigenerare il tessuto socio-economico;
- migliorare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici;
- migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini.



## AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

Ater Civitavecchia si configura come soggetto attuatore tramite il soggetto proponente ovvero beneficiario Città Metropolitana di Roma. L'ambito prescelto è il quartiere di San Liborio; il peso insediativo dell'intera area è rappresentato prudenzialmente in 4.000 abitanti per un totale di circa 1400 unità immobiliari presenti. Il patrimonio immobiliare dell'Ater si sviluppa con la presenza di 11 immobili, articolati nelle tipologie a torre ed in linea e distribuiti in 340 alloggi per circa 1000 inquilini.

A partire dalla metà del 2017 Ater Civitavecchia, nell'ottica di recepimento delle recenti direttive europee tese a sviluppare un "sistema energetico sostenibile, competitivo, sicuro e decarbonizzato" ha iniziato un importante processo di riqualificazione del proprio patrimonio avviando, su parte dei propri immobili, una serie di progetti di riqualificazione energetica,

La proposta progettuale in questione persegue quindi la finalità della riqualificazione attraverso il passaggio dalla forma "tradizionale" di città, in questo caso di un ambito esteso ad un quartiere, alla forma ormai comunemente denominata "smart". Rendere "smart" una città, o una porzione di essa, significa sottoporla ad una serie di interventi coordinati e finalizzati al miglioramento, si concretizzeranno pertanto attraverso:

- la riduzione dei consumi energetici con la messa in campo ad uso comunitario di fonti rinnovabili quali ad esempio Fotovoltaico, Minieolico, Geotermia;
- la riduzione del degrado urbano e sociale attraverso la qualificazione dei luoghi e degli spazi dell'abitare;
- l'inserimento di nuovi poli di aggregazione e di interscambio sociale e solidale, di aree ludiche, di orti urbani;
- la "connessione del sistema urbano", gestita attraverso un aggregatore di dati che ne misuri gli stati, ne prefiguri i cambiamenti e la gestione dei servizi;
- il monitoraggio e la valorizzazione del sistema ambientale e vegetazionale;
- l'ottimizzazione del ciclo di raccolta e gestione dei rifiuti;
- il miglioramento dei vettori e dei sistemi di mobilità.



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, si dichiara che il documento è copia conforme all'originale depositato presso la sede legale dell'ATER del comprensorio di Civitavecchia.

Civitavecchia, 31 Marzo 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Dr. Antonio Passerelli

Il Direttore Generale  
Dr. Emiliano Clementi