

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

**RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO AL BILANCIO CONSUNTIVO
2025
COMPRENSIVA DELLA RELAZIONE ANNUALE SULLE ATTIVITÀ 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 propria azione alla realizzazione di interventi di costruzione, acquisto e recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica, oltre alla gestione del patrimonio edilizio ereditato dagli IACP e/o conferito in gestione da altri soggetti pubblici, 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 interventi per il sostegno all'abitare.

L'obiettivo dell'Ater è quello di gestire e sviluppare l'edilizia residenziale pubblica sulla propria competenza territoriale al fine di poter assicurare adeguata dimora a quelle famiglie economicamente svantaggiate che altrimenti non potrebbero accedere al libero mercato degli affitti.

L'Ater di Civitavecchia ha adottato, sotto il profilo istituzionale, un modello organizzativo di tipo "tradizionale", in ossequio alla legge regionale 30/2002. Attualmente l'assetto organizzativo dell'Ente comprende il Commissario Straordinario, il Direttore Generale, il Collegio dei Revisori dei Conti, il Certificatore di Bilancio consuntivo, l'Organismo di Vigilanza in forma collegiale, l'Organismo

Indipendente di Valutazione in forma monocratica, il Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza.

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

Il Bilancio, corredato dalla presente relazione di gestione, dalla relazione del Collegio dei Revisori e del Certificatore di Bilancio, dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto finanziario è stato redatto sulla base delle risultanze contabili, nel rispetto dei principi contabili, delle Direttive Europee e dei contenuti del Codice Civile (art. 2423 e ss).

La presente Relazione sulla Gestione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, redatta a norma dell'art. 2428 del Codice Civile, illustra l'andamento della gestione aziendale, con particolare riguardo agli investimenti realizzati, ai programmi conclusi ed avviati nel corso dell'esercizio.

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

<i>Commissario Straordinario</i>	Dott. Massimiliano Fasoli
Direttore Generale	Ing. Stefano Amici
<i>Collegio dei Revisori dei Conti</i>	
Presidente	Dott. Giovanni Ruberto
Membro Effettivo	Dott.ssa Dora Lazzarotto
Membro Effettivo	Dott. Carlo Romano
<i>Certificatore Bilancio d'Esercizio</i>	Dott. Nicola Dabbicco
<i>Organismo Indipendente di Valutazione</i>	Dott.ssa Giordana Coppa
<i>Organismo di Vigilanza</i>	Avv. Valeria Nava
<i>Responsabile Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza</i>	Dott.ssa Simona Grillone
<i>Responsabile della Protezione Dati</i>	Avv. Carmine Massaro

Con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00169 del 6 novembre 2024 è stato rinnovato l'incarico di Commissario Straordinario dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica del Comprensorio di Civitavecchia, al Dott. Massimiliano Fasoli.

Con la deliberazione n. 24 del 29 Luglio 2024 il Commissario Straordinario conferiva l'incarico di Direttore Generale dell'Ater all'Ing. Stefano Amici.

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 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.

L'attività di Certificazione legale di cui al D.Lgs. n. 39/2010, secondo quanto disposto dall'art 14 comma 2 bis della Legge Regionale n. 30 del 2002, è stata affidata dall'Ater, al dott. Nicola Dabbicco, Revisore Legale.

Con deliberazione commissariale n. 4 del 21 gennaio 2025 è stata individuata quale Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza la dott.ssa Simona Grillone, già responsabile dell'Area amministrazione, finanza e controllo.

Il Responsabile della Protezione Dati (Data Protection Officer) è l'Avv. Carmine Massaro, professionista esterno il cui rapporto è regolato con determinazione direttoriale n. 38 del 31 maggio 2024.

L'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV) in forma monocratica è presieduto dalla Dott.ssa Giordana Coppa ex deliberazione commissariale n. 14 del 28 marzo 2024.

Prima di entrare nel dettaglio esplicativo dell'attività intrapresa dall'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia nel corso del 2025 appare utile riassumere l'andamento economico del settore di riferimento.

A.T.E.R.

Con legge istitutiva 30/2002, il Legislatore regionale, ha attribuito all'Ater un ruolo preminente nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.); in particolare, ha conferito all'Ater la gestione esclusiva del patrimonio precedentemente gestito dagli IACP.

L'Ater opera per fornire risposte all'esigenza abitativa primaria della generalità dei cittadini, rivolgendosi in particolare verso coloro che non hanno la possibilità di accedere al libero mercato degli affitti, garantendo, comunque, la qualità dei servizi erogati.

Lo scenario economico locale continua a essere caratterizzato da elementi di incertezza, che nel corso dell'anno hanno imposto di affrontare situazioni di morosità e la definizione di piani di rientro.

Come già auspicato negli esercizi precedenti, interventi da parte del Governo e della Regione possono garantire la copertura di quelle spese correnti non adeguatamente coperte dalle entrate derivanti dalla gestione caratteristica.

Nel perseguimento dei propri fini istituzionali l'azienda opera secondo il principio di economicità ovvero nel rispetto di alcune condizioni di corretto funzionamento per preservare la capacità di durare nel tempo senza dipendere da terzi. Tali condizioni sono:

- Il rispetto dell'equilibrio economico, ovvero la capacità di perseguire un dinamico bilanciamento tra ricavi e costi.
- Il rispetto dell'equilibrio monetario, ovvero la capacità di assicurare in ogni momento l'equilibrio tra entrate ed uscite di mezzi monetari.

In tale contesto, pertanto, prestare attenzione all'economicità ha significato, ad esempio, considerare le condizioni che permettono il raggiungimento dell'equilibrio economico all'interno dell'Ente, nonché le modalità di valutazione e i meccanismi atti a permettere un concreto orientamento delle decisioni per il suo raggiungimento. In particolare, l'equilibrio complessivo tra costi e ricavi è diventata una condizione di funzionamento anche in relazione al grado di autonomia:

- sul piano dei costi, in termini di efficienza e funzionalità nelle scelte di erogazione delle funzioni e dei servizi;
- sul piano dei ricavi, nella capacità di bilanciare le entrate dei canoni sovvenzionati con i canoni agevolati, al fine di garantire adeguata copertura dei costi.

L'azienda nel corso dell'esercizio ha continuato ad attuare tutte quelle attività manutentive soprattutto di natura straordinaria, necessarie per garantire alle richieste di aumento del numero di unità immobiliari da

assegnare ed a quelle, altrettanto pressanti, di risoluzione delle problematiche manutentive, soprattutto di tipo impiantistico.

L'Ater, 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.

Al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare dell'azienda si è proceduto alla pubblicazione dei bandi di locazione degli alloggi in *social housing* e dei locali commerciali. A regime, il solo edificio di Via Veneto recentemente acquistato, le cui assegnazioni già parzialmente sono state effettuate in social housing, produrranno, ad assegnazioni completate, entrate per quasi duecentomila euro annui.

È in via di rimodulazione un nuovo piano di alienazione degli immobili rivolto esclusivamente agli alloggi presenti in "condomini misti" consentendo così una contrazione delle spese per la manutenzione straordinaria degli stessi, non potendo, questi, giovare di specifiche linee di finanziamento europee e regionali per la valorizzazione del patrimonio edilizio. Una stima prudentiale e realistica della alienazione di circa 40 alloggi è pari ad un incasso di circa trecentomila euro ovvero il 15% del totale dei prezzi di cessione che sommandosi si attestano intorno ai due milioni di euro.

Andamento economico dell'Ater

Anche durante l'esercizio trascorso i segnali di difficoltà dimostrati dalla fascia di popolazione meno abbiente sono stati evidenti e ciò ha comportato un incremento delle richieste alle Ater allo scopo di ottenere un'abitazione a canoni gestibili.

In tale contesto l'Ater è protesa ad una gestione efficiente ed oculata dei fondi di cui dispone ponendo sempre in primo piano la propria funzione sociale.

Il Commissario ha continuato nella sua attività di sensibilizzazione verso le istituzioni, con particolare riferimento agli uffici preposti della Regione Lazio al fine di poter ottenere un adeguato supporto finanziario

per poter realizzare azioni mirate al miglioramento della qualità abitativa per gli inquilini e per avviare progetti di riqualificazione delle aree.

Le principali azioni previste dal Commissario sin dal proprio insediamento hanno, nel corso dell'esercizio, permesso di perseguire quegli obiettivi di razionalizzazione dei costi e recupero di maggiori risorse.

In tal senso si è continuato nell'azione di contenimento delle spese di funzionamento, di gestione corrente e quelle della gestione immobiliare ed al contempo sono state rafforzate quelle iniziative volte al recupero forzoso della morosità tipici dei rapporti locativi di libero mercato.

Nel corso dell'esercizio si procedeva pertanto alla richiesta al Ministero dell'Economia e Finanze dell'autorizzazione alla riscossione coattiva a mezzo ruolo dei crediti relativi ai canoni di locazione degli alloggi ad uso abitativo.

Con Decreto del Viceministro dell'Economia in data 13.01.2026 l'azienda è stata autorizzata alla "riscossione coattiva a mezzo ruolo dei crediti relativi ai canoni di locazione degli alloggi ad uso abitativo".

Tale atto ha una chiara finalità strategica: consentire un recupero più efficace dei crediti, rafforzare la sostenibilità economico-finanziaria dell'Ente e garantire la continuità della gestione ordinaria e degli interventi di edilizia residenziale pubblica. Attualmente sono in corso le attività necessarie per l'implementazione della procedura ai sensi dell'art. 17, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 46/1999, che, una volta pienamente operativa, permetterà un significativo miglioramento delle performance nel recupero dei crediti stimabile sin da oggi in una percentuale non inferiore al 60% dei ruoli che verranno notificati.

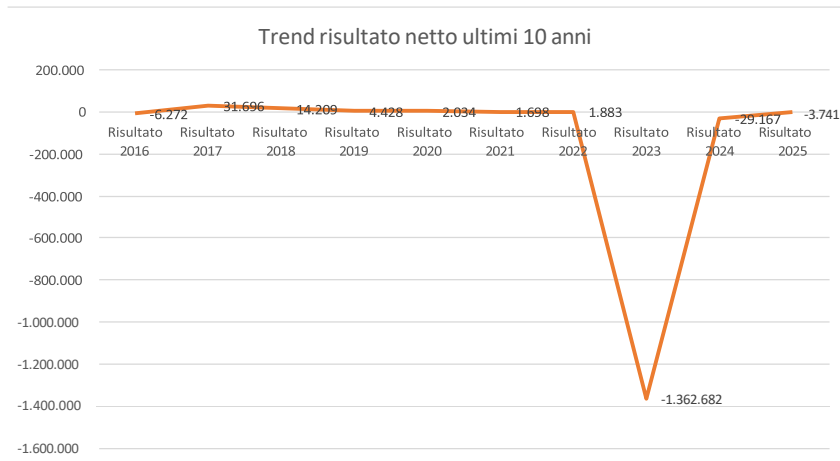
Si è proseguito con la razionalizzazione delle locazioni commerciali e l'individuazione di canoni con riferimento ai valori di mercato.

Con riguardo all'edilizia residenziale si è lavorato per aumentare l'offerta attraverso lo strumento dell'*Housing sociale*. Sono stati pubblicati diversi bandi di locazione degli alloggi in *social housing* e dei locali commerciali.

L'esercizio 2025 ha registrato un risultato negativo per € 3.741,00 rispetto alla perdita di € 29.167,00 del 2024.

Di seguito si rappresenta la tendenza del risultato netto negli ultimi 10 anni.

Risultato 2016	Risultato 2017	Risultato 2018	Risultato 2019	Risultato 2020	Risultato 2021	Risultato 2022	Risultato 2023	Risultato 2024	Risultato 2025
-6.272	31.696	14.209	4.428	2.034	1.698	1.883	-1.362.682	-29.167	-3.741



Il risultato di esercizio del 2025 risulta essere in linea con quello evidenziato nell'esercizio precedente.

Tutte le iniziative realizzate dalla gestione commissariale hanno comportato un notevole miglioramento delle performance economiche legate alla gestione caratteristica del bilancio.

I minori costi di gestione derivanti dalla razionalizzazione dei servizi per consulenze esterne e servizi unitamente ad una attenta gestione degli interventi di manutenzione ordinaria degli stabili, hanno permesso di conseguire un buon risultato sul fronte della gestione caratteristica, con una perdita notevolmente inferiore a quella dell'esercizio precedente.

La politica prudentiale di consistenti accantonamenti ai fondi rischi, già avviata lo scorso esercizio, ha caratterizzato anche il bilancio 2025.

In tal senso si è proceduto ad alimentare con accantonamenti rilevanti i fondi per rischi su crediti che al 31.12.2025 ammontano ad oltre il 43% dello scaduto oltre che gli altri fondi rischi come meglio dettagliato in nota integrativa per eventuali pretese tributarie e di terzi.

Pertanto, la perdita di esercizio ammonta ad € 3.741,00.

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

	31.12.2025	31.12.2024	Variazione
	A	A	(A-B)
Ricavi Netti	2.301.974	2.341.720	-39.746
Costi esterni	859.306	888.391	-29.085
Valore aggiunto	1.442.668	1.453.329	-10.661
Costo del lavoro	1.873.055	1.773.590	99.465
Margine Operativo Lordo	-430.387	-320.261	-110.126
Amm.ti - svalutazioni - altri acc.ti - oneri diversi	2.431.246	2.411.619	19.627
Risultato Operativo	-2.861.633	-2.731.880	-129.753
Proventi diversi	3.051.741	2.867.699	184.042
Proventi ed oneri finanziari	-131.349	-164.986	33.637
Risultato prima delle imposte	58.759	-29.167	87.926
Imposte sul reddito	62500	0	62.500
Risultato netto	-3.741	-29.167	25.426

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.

Indicatore finanziario	Valore al 31.12.2025	Valore al 31.12.2024	Modalità di calcolo
------------------------	----------------------	----------------------	---------------------

ROI (Return on Investments)	0,19%	0,13%	$\frac{\text{Risultato Operativo}}{\text{Capitale Investito Operativo Medio}}$
------------------------------------	--------------	--------------	--

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

ROS (Return on Sales)	9,10%	5,80%	$\frac{\text{Risultato Operativo}}{\text{Ricavi di Vendita}}$
------------------------------	--------------	--------------	---

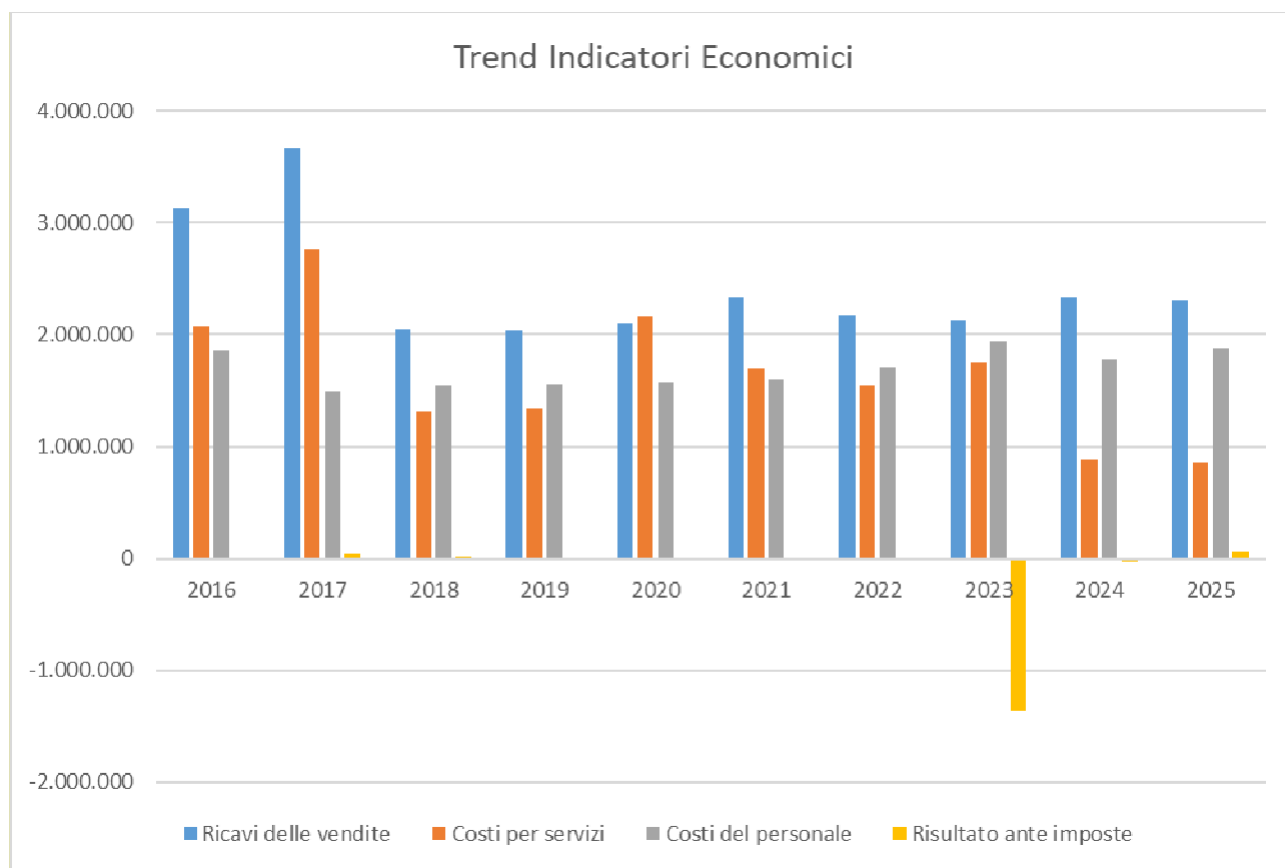
Rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo sui ricavi di vendita, ossia l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti) sul fatturato

ROE (Return on Equity)	-0,04%	-0,04%	$\frac{\text{Risultato Netto dell'esercizio}}{\text{Patrimonio Netto medio del periodo}}$
-------------------------------	---------------	---------------	---

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza dei soci (capitale proprio).
E' 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 2016 – 2025

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ricavi delle vendite	3.135.741	3.669.220	2.056.561	2.036.228	2.093.437	2.341.717	2.175.736	2.133.821	2.341.720	2.301.974
Costi per servizi	2.079.059	2.762.272	1.313.635	1.342.574	2.165.105	1.694.446	1.549.607	1.755.575	881.475	857.037
Costi del personale	1.860.778	1.489.174	1.545.850	1.559.535	1.569.395	1.608.374	1.707.855	1.940.909	1.773.590	1.873.055
Risultato ante imposte	9.585	38.892	21.208	5.335	4.334	4.098	6.203	-1.362.682	-29.167	58.759



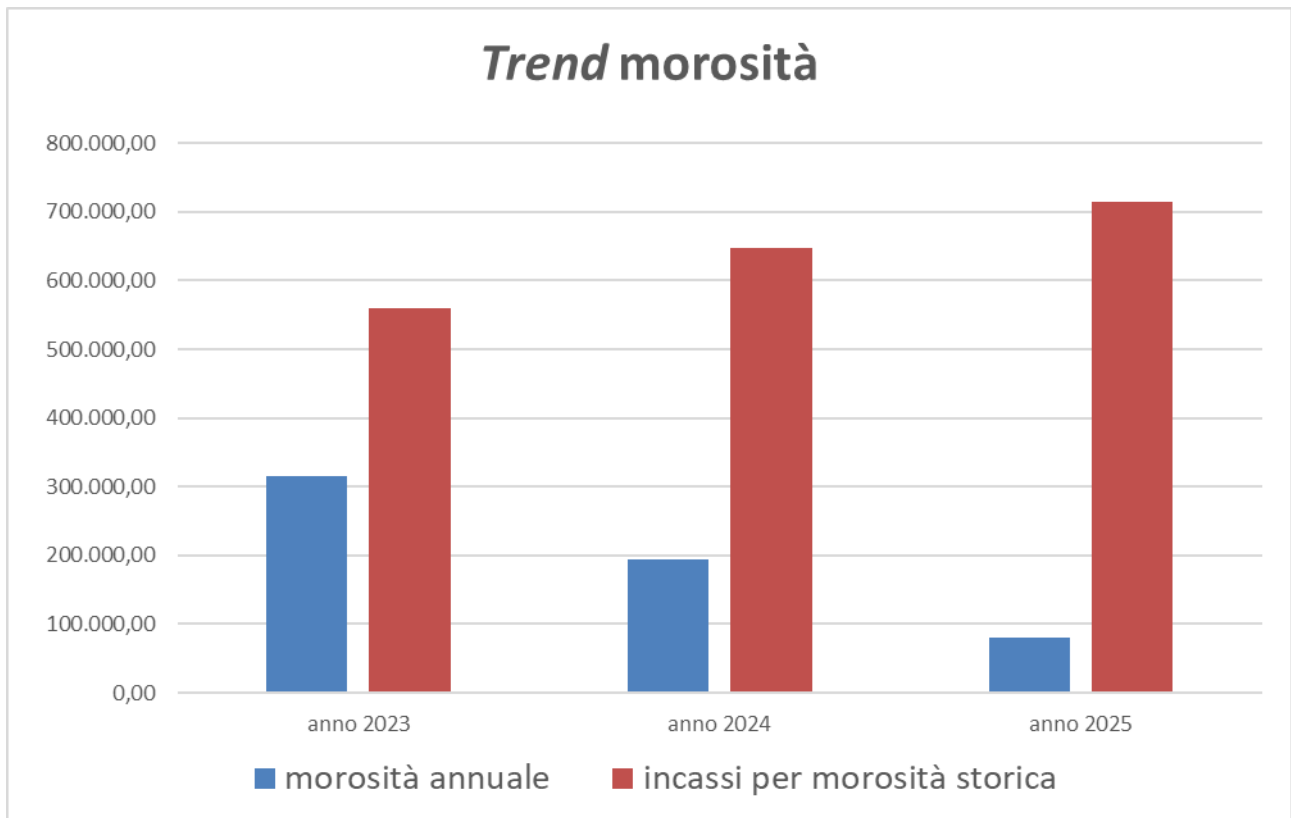
Dall'analisi del trend delle principali voci economiche si evidenzia l'andamento della gestione caratteristica in disequilibrio economico da cui deriva anche quello finanziario che viene ulteriormente rafforzato dal consolidamento delle partite in sofferenza relative al mancato incasso dei crediti verso gli inquilini e al ritardo nella vendita degli immobili.

Il disavanzo economico della gestione caratteristica, insito nella natura dell'Ente, viene tuttavia pareggiato dal ricorso agli altri ricavi propri dell'attività dell'Azienda, quali i proventi dalla dismissione del patrimonio immobiliare e dai contributi in coesercizio erogati dalla Regione Lazio.

L'Ater ha implementato un modulo informatico sulla piattaforma Tecnosys al fine di poter generare l'adeguata reportistica periodica da utilizzare per il monitoraggio dello scaduto e per la pianificazione delle attività di recupero del credito.

Si è continuato con la predisposizione di piani di rientro secondo la rateizzazione concordata e prevista dal regolamento per gli inquilini morosi.

È soprattutto sui crediti dei morosi che si è incentrata l'attività di recupero anche attraverso la collaborazione con il Comune di Civitavecchia, che è stata rafforzata attraverso l'istituzione di un canale diretto per l'attivazione della procedura di decadenza dall'assegnazione per morosità ai sensi degli artt. 14 e 17 del RR 2/2000. Tale modalità ha permesso di accelerare le procedure, di conseguire un significativo contenimento dei costi legali e diminuire l'impatto della morosità.



Dall'analisi degli incassi per morosità generata durante questa gestione commissariale è apprezzabile un costante decremento della forbice tra emesso ed incassato (morosità annuale). Ciò rappresenta un dato senza precedenti per ATER Civitavecchia che per la prima volta, dopo anni, può registrare un'inversione di tendenza rispetto alla costante crescita dell'esposizione creditoria in tema di canoni impagati dall'utenza. Ciò ha consentito e sta tutt'ora consentendo di aggredire la morosità storica. Difatti, altro dato non marginale è rappresentato dalla costante crescita degli incassi provenienti da morosità generata durante le precedenti gestioni. Tali *trend* di segno positivo evidenziano l'importanza degli strumenti introdotti a contrasto dei mancati incassi e riverberano effetti positivi in tema di bilancio e di gestione caratteristica.

Appare connesso a quanto anzidetto che, dall'analisi degli incassi provenienti dalle locazioni ERP, si è rilevato, dall'avvio di questa gestione commissariale, un incremento delle entrate di circa il 30%, con un *trend* di ulteriore crescita del 5% nel 2025, prefigurando la tendente diminuzione del fenomeno della morosità.

Di seguito l'ageing dei crediti derivanti dai canoni per i beni di proprietà dell'Ater e in gestione.

Cliente	Crediti	>360	181-360	121-180	91-120	1-90	Non scaduti	Tot. scaduti
Sovvenzionate ATER	2.325.387	1.598.722	404.230	69.791	65.819	118.450	68.375,69 €	2.257.011,60
Sovvenzionata Comune Civit.	1.464.435	1.232.380	120.217	37.840	14.692	34.966	24.341	1.440.093,82
Riscatti	74.284	72.697	295	0	0	0	0	72.992,21
Locali commerciali	908.306	789.607	36.547	22.001	16.561	40.308	3.282	905.024,33
Agevolata	437.342	337.680	34.650	16.515	10.434	36.559	1.406	435.837,62
Occupazioni abusive	666.327	616.116	20.233	5.937	2.961	6.079	14.999	651.327,21
Ordinanze Sindacali	14.168	13.262	501	156	83	167	0	14.168,00
Totale Crediti al 31.12.2025	5.890.249	4.660.465	616.672	152.239	110.551	236.529	112.404	5.776.454,79

Alla data della redazione del bilancio 2025, si rappresenta che i piani di rientro attivi ammontano ad un totale di € 1.288.381,00 di cui € 91.274,00 sono relativi alle occupazioni abusive.

Fondo Complementare al Piano di Ripresa e Resilienza (PNRR)

La misura è finalizzata a favorire l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e delle Ater attraverso il finanziamento di un programma di interventi di riqualificazione, con l'obiettivo di migliorarne l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici.

Con Determinazione n. G00191 del 13 gennaio 2022 la Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha individuato, tra l'altro, il "Piano degli interventi ammessi al finanziamento", successivamente modificato con Determinazioni n. G00191 del 13 gennaio 2022, n. G00907 del 31 gennaio 2022 e n. G02061 del 25 febbraio 2022, trasmesso al MIMS al fine dell'approvazione di cui al comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021.

Con Decreto n. 52 del 30 marzo 2022 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, d'intesa con il Dipartimento Casa Italia, ha approvato il Piano degli Interventi presentato da ciascuna regione e provincia autonoma e gli Elenchi recanti gli ulteriori interventi ammissibili rispetto all'importo assentito, ai sensi del comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021.

Tra gli interventi approvati sono presenti 3 progetti di questa ATER ed in particolare:

- 1) "MIGLIORAMENTO SISMICO E EFFICIENTAMENTO ENERGETICO – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA–

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO: CIVITAVECCHIA - VIA SEDICI SETTEMBRE 19/23” - CUP: H39J21014330002; Importo finanziato: € 7.366.721,06

2) “MIGLIORAMENTO SISMICO, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – LOCALIZZAZIONE INTERVENTO: CIVITAVECCHIA – VIALE GUIDO BACCELLI 77, 79, 83” - CUP H32C21000960002; Importo finanziato: € 6.305.122,74

3) “MIGLIORAMENTO SISMICO, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – LOCALIZZAZIONE INTERVENTO: CIVITAVECCHIA – VIALE GUIDO BACCELLI 69,73,75” - CUP H39J21014340002. Importo finanziato: € 6.304.515,30

Importo finanziato totale: € 19.976.359,10

Con Decreto della Ragioneria generale dello Stato sono state approvate le risorse integrative di cui al Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, richieste ex articolo 26 del Decreto Legge 50/2022 ad integrazione di quanto già previsto ed in particolare, per gli interventi previsti da questa ATER sono stati previsti questi ulteriori importi a disposizione (incremento importi lavori per aggiornamento prezzi):

- 1) CUP H39J21014330002 – Via XVI Settembre 19/23: € 2.070.539,85
- 2) CUP H32C21000960002 – Viale Guido Baccelli 77/79/83: € 1.336.271,61
- 3) CUP H39J21014340002 – Viale Guido Baccelli 69/73/75: € 1.456.433,64

Per totali euro 4.863.245,10

Le quote lavori di cui al “Fondo per l'avvio di opere indifferibili” vengono erogate direttamente dal MEF, e non dalla Regione Lazio, in quanto il Ministero dell'Economia e delle Finanze con proprio DL del 18 novembre 2022, pubblicato sulla G.U. n. 278 del 28/11/2022, ha assegnato i fondi richiesti direttamente ad ATER Civitavecchia (allegato n°02 del DL 50/2022).

Sono stati erogati dalla Regione Lazio due anticipazione del 15% (cadauno) del valore dell'investimento di competenza, per un totale del 30% (cadauno) così ripartiti:

1)	CUP H39J21014330002 – Via XVI Settembre 19/23:	euro 3.216.570 €
2)	CUP H32C21000960002 – Viale Guido Baccelli 77/79/83:	euro 3.773.823 €
3)	CUP H39J21014340002 – Viale Guido Baccelli 69/73/75:	euro <u>2.012.322 €</u>
	Totale	euro 9.002.715 €

Di seguito l'evidenza di quanto già ottenuto e dell'integrazione richiesta per singolo progetto.

TOTALE PROGETTI PNRR	
10.814.535,71	importo progetti definitivi
15.677.780,81	importo progetti esecutivi
4.863.245,10	delta economico

19.976.359,10	ammontare assegnato
4.863.245,10	aggiornamento prezzi /modifiche progettuali
24.839.604,20	totale

VIALE GUIDO BACCELLI – LOTTO 1 - 69,73,75	
3.241.658,31	importo progetto definitivo
4.698.091,95	importo progetto esecutivo
1.456.433,64	delta economico

6.304.515,30	ammontare assegnato
1.456.433,64	aggiornamento prezzi /modifiche progettuali
7.760.948,94	totale progetto

Attuali stati di attuazione dei programmi

PNRR – PNC – di cui al Programma SICURO, VERDE E SOCIALE (M2C3)

INTERVENTI	QTE di ammissione al finanziamento (Erogazione Regione Lazio)	FOI (Erogazione MEF)	QTE di ammissione al finanziamento (Erogazione Regione Lazio) + FOI (Erogazione MEF)	Ribasso d'asta	QTE Totale	EROGATO (da Regione Lazio)	DA EROGARE (da Regione Lazio)	DA EROGARE (dal MEF)	Spese sostenute al 31 dicembre 2025	%	Saldo C/C al 31/12/2025
VIALE GUIDO BACCELLI 69,73,75	6.304.515 €	1.456.434 €	7.760.949 €	-21.464 €	7.739.485 €	3.773.823 €	2.530.692 €	1.456.434 €	3.723.298 €	48,11%	50.525 €
VIALE GUIDO BACCELLI 77,79,83	6.305.123 €	1.336.272 €	7.641.394 €	-62.371 €	7.579.024 €	2.012.322 €	4.292.801 €	1.336.272 €	2.010.976 €	26,53%	1.345 €
Via XVI SETTEMBRE 19-23	7.366.721 €	2.070.540 €	9.437.261 €	-322.227 €	9.115.034 €	3.216.570 €	4.150.151 €	2.070.540 €	3.156.804 €	34,63%	59.816 €
TOTALE	19.976.359 €	4.863.245 €	24.839.604 €	-406.062 €	24.433.542 €	9.002.715 €	10.973.644 €	4.863.245 €	8.891.079 €	36,39%	111.686 €

Per l'intervento di **Via XVI Settembre 19-23**, a seguito della risoluzione del contratto di appalto dei lavori per inadempimento alle obbligazioni contrattuali da parte dell'appaltatore ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. n. 50/2016, nei confronti del RTI aggiudicatario, capogruppo I.F.M. Italiana Facility Management SpA, il contratto è stato stipulato con l'operatore economico posto nella posizione successiva della graduatoria, scaturita nell'ambito della gara d'appalto per l'esecuzione dell'intervento.

In data 06.02.2025 è stato stipulato il contratto con una rimodulazione del cronoprogramma dei lavori che, anche attraverso il premio di accelerazione già previsto nell'appalto e mediante l'incremento della forza lavoro, consenta il rispetto dei termini previsti dal cronoprogramma procedurale di cui al decreto MEF del 15 luglio 2021 e che sarà trasmesso nei termini richiesti.

I lavori sono stati consegnati il 10.03.2025 una volta completate le operazioni di spostamento dei sottoservizi interferenti e si è proceduto secondo quanto previsto dal progetto originario alla demolizione dei due edifici nonché ai locali commerciali, oltreché alla bonifica degli ordigni bellici. Il ritrovamento di una falda ha comportato la necessità della redazione di una variante progettuale in corso d'opera che tuttavia non ha bloccato l'esecuzione delle lavorazioni: è in corso la realizzazione la struttura in cemento armato dei due edifici.

Per l'intervento di **Viale Guido Baccelli 69/73/75** è stato trasmesso dall'impresa appaltatrice il relativo cronoprogramma dei lavori che conferma il completamento degli interventi entro i termini previsti dal finanziamento .

Per l'intervento di **Viale Guido Baccelli 77, 79, 83** sono stati riscontrati ritardi nell'esecuzione dei lavori che hanno determinato la stipula di un atto aggiuntivo con il quale il RTI si era impegnato al rispetto di un nuovo cronoprogramma che consentisse il termine dei lavori nei tempi prestabiliti. Il mancato rispetto dei termini stabiliti e le altre gravi inadempienze rilevate dalla Direzione Lavori hanno determinato la risoluzione del contratto disposta con Determinazione Direttoriale n.1 del 07.01.2026.

E' attualmente in corso un dialogo con le competenti strutture regionali, per concordare le modalità per il completamento dell'opera.

Di fondamentale importanza, per la risoluzione della problematica determinata dalla mancanza di alloggi dove trasferire temporaneamente gli inquilini degli stabili oggetto dei lavori, è stata l'acquisizione dello

stabile di Via Veneto 22-22a attraverso i fondi erogati a seguito della Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 20 giugno 2024, n. 433, pubblicata sul B.U.R.L. n. 51 del 25.06.2024. Attualmente sono alloggiate presso lo stabile n.22 famiglie provenienti da immobili oggetto di interventi PNRR.

PINQuA - Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare

Questo Ente ha inoltrato al Ministero per le Infrastrutture una proposta progettuale (ID 479) per l'accesso al PINQuA - Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, denominata “Progetto riqualificazione urbana quartiere San Liborio”, che è stata ammessa al finanziamento con Decreto del Ministro MIMS n. 383 del 7 ottobre 2021- Ammissione definitiva a finanziamento ed erogazione acconto "Proposte Ordinarie" - Legge n. 160 del 27/12/2019.

Il PINQuA è stato poi inserito nel Programma Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e le proposte, essendo state agganciate ai termini dettati dal PNRR, dovranno essere collaudate e rendicontate entro il 31 marzo 2026, (originariamente l'arco temporale poteva arrivare al massimo al 2033), pena la perdita del finanziamento stesso.

Il decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibile n. 383 ha ammesso al finanziamento di € 14.765.162,80 il progetto “PINQuA Civitavecchia - Progetto riqualificazione urbana quartiere San Liborio” e di individuazione dell’Ater Civitavecchia come “Soggetto attuatore PINQuA”

Una ulteriore maggiore somma è stata assegnata per l’intervento ad A.T.E.R. Civitavecchia dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto del 18 novembre 2022, pubblicato sulla G.U. n. 278 del 28/11/2022, nel relativo Allegato 1 Fondo per l’avvio delle Opere Indifferibili Elenco domande ammesse PNRR è riportato l'importo relativo all'intervento di ATER Civitavecchia CUP H39J2100051007 pari ad € 2.226.860,00. Il totale del finanziamento concesso risulta pertanto in € 16.992.022,80.

Da un’analisi del progetto si è potuto verificare che, lo spostamento della tempistica per il completamento dal 2023 al 2026, unita alla aleatorietà di alcune delle proposte inserite, alla mancata disponibilità delle aree e di adeguati strumenti urbanistici approvati rende la proposta presentata, dalla precedente amministrazione dell’Ente, inattuabile.

Rilevate le criticità presenti nella suddetta proposta, ed a seguito dei confronti con la Città Metropolitana di Roma Capitale, soggetto attuatore di I livello del Programma di cui all'oggetto (questa A.T.E.R. è soggetto

attuatore di II livello) e con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è stata approvata dalla competente Alta Commissione ministeriale una proposta di rimodulazione del progetto di riqualificazione formulata da questo Ente.

Il nuovo programma è stato così articolato:

a) Interventi di efficientamento energetico degli edifici (standard superbonus) dei seguenti immobili di proprietà aziendale:

1. Via Francesco Navone 6-8 (16 alloggi)
2. Via Francesco Navone 10-12-14 (30 alloggi)
3. Via Francesco Navone 16-18-24-26 (32 alloggi)
4. Via Francesco Navone 9-13-15-17 (34 alloggi)
5. Via Francesco Navone 19-21 (18 alloggi)
6. Via Padre Giovan Battista Labat 2 (20 alloggi)

Il totale alloggi A.T.E.R. interessati dagli interventi è pari a 150 unità con un considerevole incremento rispetto all'obiettivo di progetto iniziale che prevedeva interventi su 70 alloggi complessivi.

b) Interventi di Miglioramento dell'Accessibilità Materiale, Immateriale degli Spazi Comuni pertinentiali agli immobili di proprietà aziendale con ottimizzazione delle soluzioni di arredo urbano, nuovi spazi verdi attrezzati, mobilità pubblica, tramite:

1. Realizzazione di fermate mobilità pubblica intelligente
2. Installazione di arredo urbano
3. Riqualificazione/realizzazione di spazi verdi attrezzati
4. Pensiline fotovoltaiche presso aree pertinentiali di parcheggio

I progetti rimodulati di efficientamento energetico degli immobili sono stati consegnati dai tecnici incaricati; le attività di verifica e validazione sono state completate dai tecnici di ATER nel primo trimestre 2025 ed hanno consentito la stipula di sei contratti applicativi nell'ambito del contratto d'appalto dell'Accordo Quadro stipulato con il RTI aggiudicatario della gara d'appalto precedentemente esperita. .

I contratti sono attualmente in corso e non si ravvedono particolari difficoltà nel rispetto delle tempistiche. Per tale programma sono stati concessi un'anticipazione del 10% ed una successiva erogazione del 20%, per un totale pari al 30% del finanziamento totale, per un importo pari a € 5.097.606,84.

Interventi Linea B

Questa ATER è risultata beneficiaria di una serie di finanziamenti relativi al “Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell’art. 4 del decreto-legge n. 47/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 80/2014” ed in particolare del cosiddetto “Programma di recupero - Linea B”

ed in particolare:

1) Via Sedici Settembre 20

L’intervento di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico dell’immobile di *Via Sedici Settembre 20* di proprietà dell’A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia è stato ammesso a finanziamento per l’intero massimo importo previsto di € **800.000,00** con determinazione dirigenziale n. G13121 del 6 novembre 2020 pubblicata sul BURL n. 142 del 24 novembre 2020.

È in corso una attività di verifica sull’attuazione dell’intervento con la Regione Lazio con la possibilità di rimodulazione e/o riprogrammazione del finanziamento .

2) Via Sedici Settembre 13

L’intervento di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico dell’immobile di *VIA SEDICI SETTEMBRE 13* di proprietà dell’A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia è stato ammesso a finanziamento per l’intero massimo importo previsto di € **600.000,00** con determinazione dirigenziale n. G13121 del 6 novembre 2020 pubblicata sul BURL n. 142 del 24 novembre 2020.

È in corso una attività di verifica sull’attuazione dell’intervento con la Regione Lazio con la possibilità di rimodulazione e/o riprogrammazione del finanziamento.

3) Via Labat 6

Importo complessivo dell’intervento (di progetto/affidamento/finanziamento): € **1.404.489,02**.

Nell’anno 2021 l’A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia ha approvato il progetto esecutivo, il quadro tecnico economico di progetto esecutivo, il quadro tecnico economico di affidamento dell’intervento di riqualificazione energetica di un edificio esistente di proprietà dell’A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia sito in Civitavecchia, Via Padre Gian Battista Labat 6, contraddistinto catastalmente al foglio 18 particella 808, prevedendo l’affidamento mediante Accordo Quadro con una pluralità operatori economici ai sensi dell’art. 54, comma 4, lettera a) del D. Lgs. n. 50/2016 (CIG:

7397222CB1 – CUP: E56I18000030005) - CIG intervento: 89718561CA – con Determinazione Generale n. 340 del 03/12/2021.

L'aggiudicazione dei lavori non si è perfezionata ed il lavoro non è stato eseguito.

Per l'intervento risulta già erogato dalla Regione Lazio un importo di € 280.897,80 a titolo di anticipazione con determinazione dirigenziale n. G16214 del 23 dicembre 2021, rimane pertanto a disposizione l'importo di € 1.123.591,22.

Questo Ente ha avviato una revisione del progetto acquisito per adeguarlo agli ultimi prezziari vigenti in modo tale da procedere con l'avvio della procedura negoziale e la successiva esecuzione dell'intervento.

4) Via De Gasperi 16 Ascensore

L'intervento di installazione impianto elevatore di Via De Gasperi 16 è stato ammesso a finanziamento per l'importo di € 84.000,00 con determinazione dirigenziale n. G13121 del 6 novembre 2020, pubblicata sul BURL n. 142 del 24 novembre 2020 (rif. Nota della Regione Lazio ns prot. Nr. 8738 del 06/12/2021).

Il relativo appalto è stato affidato ad un operatore economico con Determinazioni del Direttore Generale nn. 253 e 254 del 12.09.2023.

Rilevate criticità sulle procedure adottate è intenzione dell'Ente procedere alla revoca dell'affidamento effettuato per dare avvio ad una nuova procedura per l'esecuzione dell'intervento.

Fondo Progettazione

Con Deliberazione di Giunta Regionale 12/04/2022 n.189 è stato approvato il "Programma regionale di interventi per la messa in sicurezza delle infrastrutture viarie e per la rigenerazione urbana", in attuazione dell'articolo 1, comma 134, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, e s.m.i., per un importo complessivo di € 500.701.500,00 per le annualità 2021-2034. Riprogrammazione del riparto annuale delle risorse disponibili assegnate ai Comuni di cui alla D.G.R. n.47/2022. Approvazione delle attività progettuali da finanziare con il Fondo per la Progettazione di Opere Pubbliche e degli interventi da finanziare per le annualità 2022-2025.

Gli importi assegnati col Fondo per la Progettazione di Opere Pubbliche - L. 145/2018 a questa ATER con Delibera di Giunta 12/04/2022 n.189 prevedeva inizialmente una provvista complessiva – su pluriennale triennale 2022/2023/2024 - di € 3.017.818,73 così ripartiti:

- Per annualità 2022: euro 324.783,95
- Per annualità 2023: euro 1.377.527,20
- Per annualità 2024: euro 1.315.507,58

Nella suddetta deliberazione erano stati individuati n. 7 attività progettuali da finanziare attraverso l'utilizzo di tale fondo.

Considerato che, con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio 13 dicembre 2022, n. 1179 venivano rimodulati gli importi dei finanziamenti previsti per i vari interventi finanziati, come di seguito riportati:

FINANZIAMENTO	Torre D'Orlando	Via XVI Settembre 13	Via Don Milani, 6	Via Labat 2	Via Navone nn. 6/8 e nn. 10/12/14	Via Navone n. 9,13,15,17	Via Navone nn. 19, 21, 16, 18,	totale	Utilizzati	Residuo
2022	7.500,00	-	8.871,85	74.469,54	77.851,85	96.319,18	59.771,52	324.783,94	310.100,27	14.683,67
2023	196.598,25	119.708,66	328.650,93	172.347,72	93.163,51	334.797,77	132.259,36	1.377.526,20	-	1.377.526,20
2024	227.018,71	311.407,30	93.594,17	184.299,70	260.101,61		239.086,08	1.315.507,57	-	1.315.507,57
	431.116,96	431.115,96	431.116,95	431.116,96	431.116,97	431.116,95	431.116,96	3.017.817,71	310.100,27	2.707.717,44

Gli importi relativi all'annualità 2022 risultano integralmente utilizzati. Gli importi relativi all'annualità 2023, pari a € 1.377.527,20, risultano impegnati solo parzialmente, sebbene non ancora incassati. L'importo relativo all'annualità 2024, pari a € 1.315.507,58, non risulta, allo stato, impegnato.

Di concerto con la Regione Lazio è attualmente in corso un'attività di verifica e riprogrammazione del finanziamento in oggetto, finalizzata all'utilizzo delle somme non ancora erogate per la realizzazione di interventi progettuali coerenti con l'attuale indirizzo aziendale

Intervento nuova costruzione PZ4 S. Gordiano Sagoma J – Civitavecchia

Per la realizzazione di tale intervento, la Regione Lazio, con Delibera di Giunta Regionale 2 dicembre 2011 n. 572, ha confermato il finanziamento di € 1.200.000 ai sensi del comma 4 art. 7 bis della LR 12/99 già concesso con le DD.G.R n. 580/08 e n. 378/09.

Con deliberazione di giunta Regionale n.38 del 15.02.2013 l'ATER è stata autorizzata ad integrare finanziamento in oggetto, mediante l'utilizzo di € 746.841,41 di fondi legge 24 dicembre 1993 n.560.

Con comunicazione prot. 93223 del 08.03.2013 l'Area Interventi di Edilizia Sovvenzionata della Regione rilasciava il proprio nulla osta all'esecuzione dell'intervento.

Attualmente il finanziamento regionale sull'opera risulta imputato al finanziamento programma completamento e nuova costruzione di edilizia sovvenzionata delle A.T.E.R. - ART. 54 L.R. N. 27/06 § contributi agli investimenti a amministrazioni locali pari ad € 360.000 per la D.G.R. N.378/09 Completamento e costruzione edilizia sovvenzionata ATER e ad € 480.000 per l' Attuazione D.G.R. n. 580 del 1 agosto 2008 Piano degli interventi di completamento e di costruzione di edifici di edilizia sovvenzionata.

Il progetto dell'opera per l'ottenimento del permesso a costruire è stato trasmesso al comune di Civitavecchia in data 28.02.2014 con prot. 13840.

Il Comune con nota prot. 39558 del 27.05.2014 comunicava la sospensione della richiesta di Permesso a costruire per consentire il perfezionamento della pratica VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano urbanistico all'interno del quale è previsto l'intervento costruttivo.

Con Determinazione Dirigenziale n.428 del 21.03.2015 il comune di Civitavecchia ha dato atto che il suddetto Piano urbanistico non è assoggettato a VAS e pertanto si dava il via libera alla prosecuzione dell'iter edilizio.

Deve essere stipulata la Convenzione ex art 35 Legge 865/1971 con il comune. Lo schema è stato approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.12 del 18.06.2015 e trasmesso al comune con nota prot. 2239 del 22.06.2015.

Lo schema di convenzione è stato poi approvato dal Comune di Civitavecchia con deliberazione n. 31 del Consiglio comunale del 31/03/2021.

Sono attualmente in corso le procedure, condivise con il Comune di Civitavecchia, per la stipula della convenzione.

Al fine dell'esecuzione dell'intervento è stato concesso dalla Regione Lazio un finanziamento di cui al già citato fondo di Progettazione per la redazione della progettazione esecutiva dell'intervento.

E' stato affidato un contratto, finanziato con il suddetto Fondo di Progettazione, ad un operatore economico e si prevede la consegna degli elaborati progettuali entro il 2025.

Parallelamente alla definizione dell'aspetto progettuale, come di seguito ripostato si è proceduto alla richiesta di integrazione del finanziamento per l'esecuzione dei relativi lavori.

Partecipazione a Bandi Regionali

Sul fronte della partecipazione ai bandi regionali si evidenzia che questo Ente ha inoltrato richiesta di finanziamento per i seguenti bandi/avvisi:

- Avviso pubblico per interventi di acquisto/recupero del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato, approvato con determinazione G09517 del 23/07/2025, per acquisizione di n.9 alloggi per un importo complessivo di **€1.351.317,73**.
- Avviso pubblico rivolto ai comuni e alle ATER per interventi di recupero e di rigenerazione urbana di immobili di edilizia residenziale sociale tessuti urbani (edilizia sovvenzionata/agevolata) finalizzati a promuovere la qualità sociale e la ricomposizione dei tessuti urbani, approvato con determinazione G09517 del 23/07/2025, per l'efficientamento energetico di un immobile di proprietà dell'Ente nel Comune di -Civitavecchia per un importo di **€ 975.100,00**.
- Avviso pubblico rivolto ai comuni e alle ATER per interventi di recupero di unità abitative destinate all'edilizia residenziale pubblica che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria ed in particolare di alloggi attualmente non utilizzati per carenza manutentiva, approvato con determinazione G09517 del 23/07/2025, per il recupero di n.8 alloggi gestiti per un importo di **€ 588.341,18**.
- Proposta interventi da finanziare con fondi PR FESR Obiettivo RSO4.7 promuovere l'accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, per i quali sono stati proposti i seguenti interventi:

Interventi finalizzati all'aumento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

1. Intervento di nuova costruzione Immobile denominato "Sagoma J" nel PDZ4 San Gordiano a Civitavecchia – Finanziamento richiesto **€ 3.634.800,00**
2. Acquisto alloggi nel complesso edilizio di Via Elcetina 52 a Santa Marinella -- Finanziamento richiesto **€ 9.252.000,00**

Interventi di riqualificazione ed efficientamento degli immobili residenziali pubblici

1. Intervento di efficientamento energetico stabile via don Milani 4 a Civitavecchia Finanziamento richiesto **€ 2.869.960,55**
2. Intervento di efficientamento energetico stabile di via don Milani n.8 a Civitavecchia Finanziamento richiesto **€ 2.869.960,55**
3. Intervento di miglioramento sismico, di efficientamento energetico e di risanamento conservativo - lotto Viale Baccelli civici 85 e 87 Finanziamento richiesto **€ 9.218.023,90**

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

L'Azienda 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 utente.

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.

In riferimento ai crediti esposti nella Sezione Attività dello Stato Patrimoniale, l'aspetto di maggior criticità è dato dai crediti vantati dall'azienda per addebiti fatturati non ancora corrisposti dai conduttori degli immobili.

Come già illustrato sopra a salvaguardia del rischio di inesigibilità del credito verso utenti compresi gli occupanti abusivi nel 2025 è stato accantonato l'importo di € 185.073,00 portando il fondo svalutazione crediti ad € 1.737.062.

Rischio di cambio

Nel corso dell'esercizio 2025 la Società non ha realizzato operazioni finanziarie in valuta estera. Pertanto, il rischio cambio è inesistente.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità si riferisce alla capacità dell'azienda di soddisfare le proprie esigenze di liquidità a breve termine senza subire perdite sostanziali.

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

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

Informazioni obbligatorie sull'ambiente

Nel corso dell'esercizio 2025 non si sono verificati danni causati all'ambiente addebitabili all'Ater, né sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o 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).

È stata effettuata una costante analisi dei flussi lavorativi che determinano trattamenti di dati personali, anche appartenenti a categorie particolari, in maniera tale da garantire la piena osservanza del Regolamento citato. È stato aggiornato il registro (telematico) dei trattamenti realizzati, e monitorato 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.

Infine, è stata verificata la rispondenza all'attualità di 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 del "manuale della privacy" in uso per garantire la *compliance* aziendale alla normativa *privacy*.

Attività di ricerca e di sviluppo

L'Ater non svolge attività di ricerca e sviluppo.

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, 24.03.2026

Il Commissario Straordinario
dott. Massimiliano Fasoli