



# Azienda territoriale per l'edilizia residenziale (ATER) di Udine

**Conferenza stampa di presentazione dei  
dati consuntivi dell'anno 2014**

**Udine Via Sacile, 15  
5 febbraio 2015**

# Sedi



**SEDE PRINCIPALE -  
UDINE VIA SACILE 15**



**SEDE AREA TECNICO  
PROGETTUALE -  
UDINE  
VIA E. DI COLLOREDO 36**

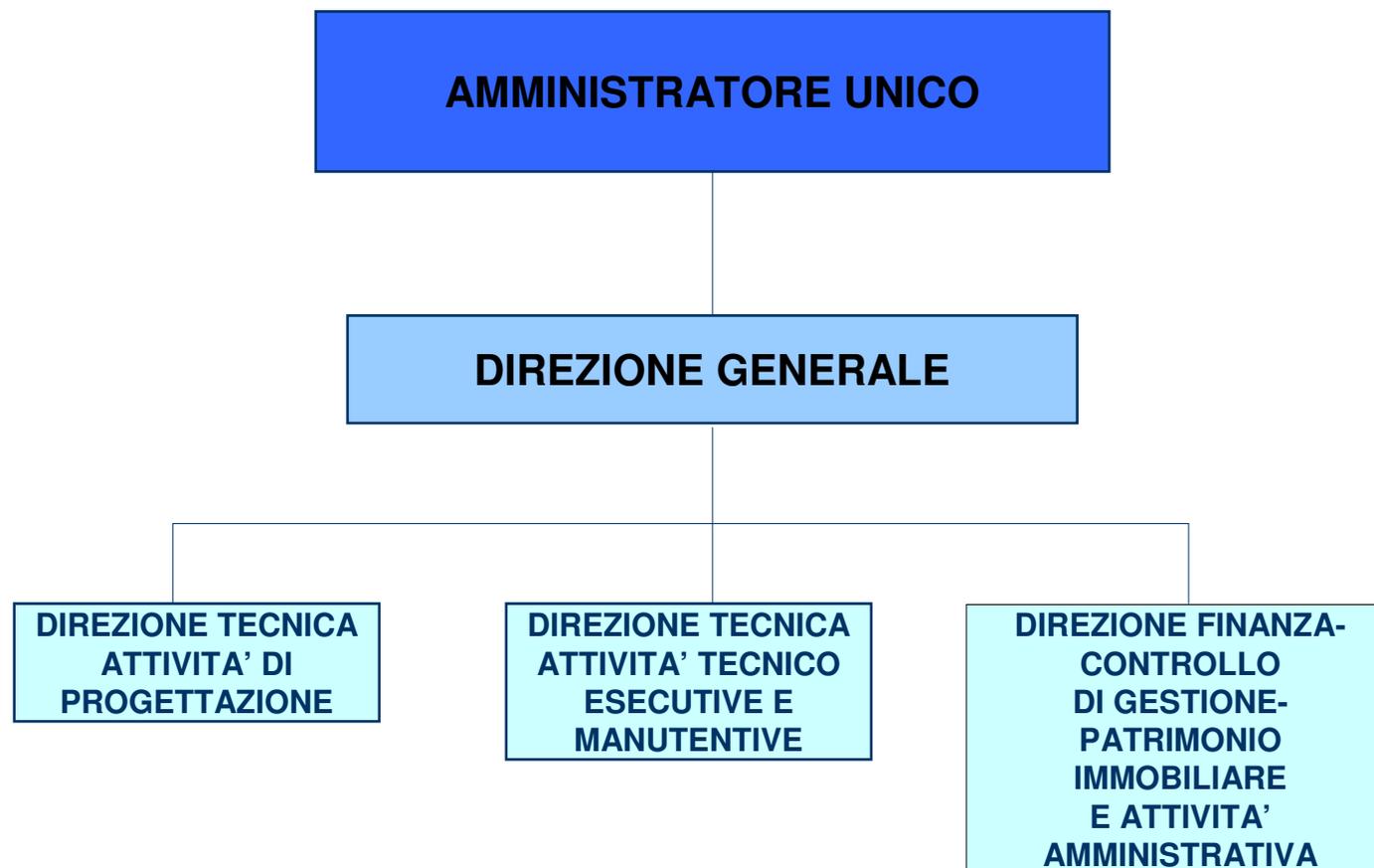


**PUNTO INFORMATIVO  
SAN GIORGIO DI NOGARO  
VIA EMILIA 38**



**SEDE CANTIERE PRONTO  
INTERVENTO  
UDINE VIA SALVO D'ACQUISTO**

# Organigramma



# L'organizzazione dell'Ater Udine

**Direttore**

Area della Direzione generale e dei servizi generali

Segreteria generale e servizi generali

Segreteria tecnica e programmazione

Ufficio legale, contratti ed economato

Ufficio ispettivo e autorizzazioni

SETTORE GESTIONE DEL PATRIMONIO, AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DI GESTIONE

**Dirigente**

Ufficio servizi informatici

Ufficio budget e controllo di gestione

Area dei rapporti con l'utenza

Ufficio locazioni

Ufficio bandi, assegnazioni e segreteria

Ufficio amministrazione stabili-condomini

Area delle attività amministrative, finanziarie e del personale

Ufficio del personale associato ATER UD-ALTO FRIULI- PN

Ufficio ragioneria, tesoreria e fiscalità

Ufficio patrimonio

SETTORE INVESTIMENTI, MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E DELLE ATTIVITA' TECNICHE

**Dirigente**

Area delle attività di progettazione

Ufficio progetti

**Direttore**

Area delle attività manutentive ed esecutive

Settore pronto intervento e manutenzioni ordinarie

Ufficio pronto intervento e servizi comuni

Ufficio riatti ordinari e manutenzioni alloggi

Ufficio manut. ordinarie stabili

Settore manutenzioni straordinarie, adeguamenti tecnologici e attività esecutive

Ufficio manutenzioni straordinarie, adeguamenti tecnologici e altre manut.

Ufficio cantieri, attività esecutive e di direzione lavori

Servizio sicurezza e prevenzione ATER UD - ALTO FRIULI

La grave crisi economica ed occupazionale che ha colpito il nostro Paese dal 2009 ha imposto anche alla nostra Regione una sostanziale riduzione delle proprie disponibilità di bilancio. Ciò si è tradotto in un taglio delle risorse programmate e destinate alle Ater per nuovi interventi, le quali, conseguentemente, si sono concentrate sul completamento di iniziative già avviate e finanziate. Per quanto riguarda il fondo di rotazione esso è stato azzerato e pertanto non c'è la disponibilità per programmare la realizzazione di nuovi alloggi.

Ciononostante la Regione ha continuato a garantire per il 2014 e 2015 il Fondo sociale: ciò ha consentito all'Azienda di poter attivare una spesa per manutenzioni ordinarie in linea con la propria programmazione.

Questo ha assicurato, da un lato il riatto ordinario e straordinario di tutti gli alloggi di risulta così che, anche nel 2014, abbiamo potuto assegnare **253 alloggi**, dall'altro gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, almeno per le necessità più urgenti e indifferibili.

Inoltre recentemente la Regione ha destinato al sistema delle ATER fondi per 1,3 milioni finalizzati al miglioramento e risparmio energetico che consentiranno di intervenire almeno in parte sugli edifici più vetusti, mentre prossimamente dovrebbero essere definiti i programmi di intervento sulla base delle risorse stanziare dalla Legge statale 23.05.2014 n° 80 che prevede interventi destinati al recupero ed alla ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente degli ex- I.A.C.P. e dei comuni (**programma noto come 16.400 alloggi**).

E' evidente però che la crisi economica di questi anni oltre a colpire i bilanci degli enti pubblici ha determinato, per effetto della perdita di posti di lavoro a seguito delle crisi aziendali, un incremento considerevole dei nuclei familiari interessati ad un alloggio sociale o a canone calmierato; ciò comporta che, sia l'Azienda che la Regione, sono impegnati a fare ogni sforzo per assicurare un adeguato finanziamento ad un settore del welfare che è determinante per garantire un minimo di coesione sociale e di sostegno alle famiglie più bisognose.

Si deve altresì evidenziare che nel corso del 2014 per effetto della legge finanziaria e degli aggiustamenti introdotti con il D.L. 47/2014 gli alloggi sociali sono stati definitivamente esentati dall'IMU, consentendo un risparmio che potrà essere indirizzato all'incremento delle attività di manutenzione del nostro patrimonio, considerata la sua vetustà.

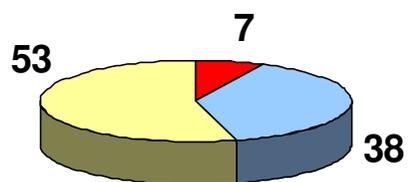
In ogni caso lo sforzo di razionalizzazione dei costi e di miglioramento della spesa attuato in questi anni consentirà di limitare ulteriormente la riduzione di risorse destinate alla manutenzione.

Ad ogni modo il quadro che emerge dal consuntivo 2014 conferma, con le annotazioni di cui sopra, la solidità del bilancio aziendale che riesce a garantire l'equilibrio economico e finanziario destinando una quota importante delle risorse alle attività di manutenzione e conservazione del patrimonio, nonostante la riduzione complessiva per nuovi investimenti.

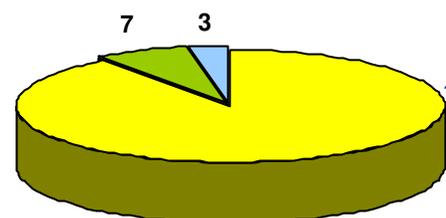
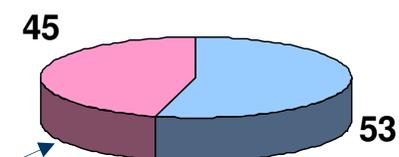
Infine si segnala che con il mese di febbraio l'Azienda provvederà alla pubblicazione del primo bando di edilizia sovvenzionata con l'adozione dei parametri **ISEE/ISE**, introdotti dalla Regione al posto della "**situazione economica complessiva**" con la L.R. 15/2014; in questo modo anche l'accesso alla casa popolare avverrà sulla base dei parametri già utilizzati in altri servizi sociali pubblici.

# Composizione del personale

- Tecnici area progetti
- Tecnici attività edili-manut.
- Amministrativi

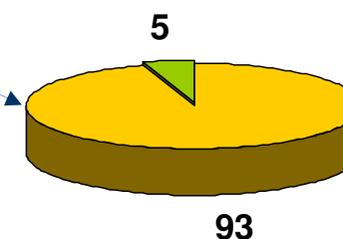


- Uomini
- Donne



- A tempo pieno
- Part-time
- Ad orario ridotto per carica elettiva

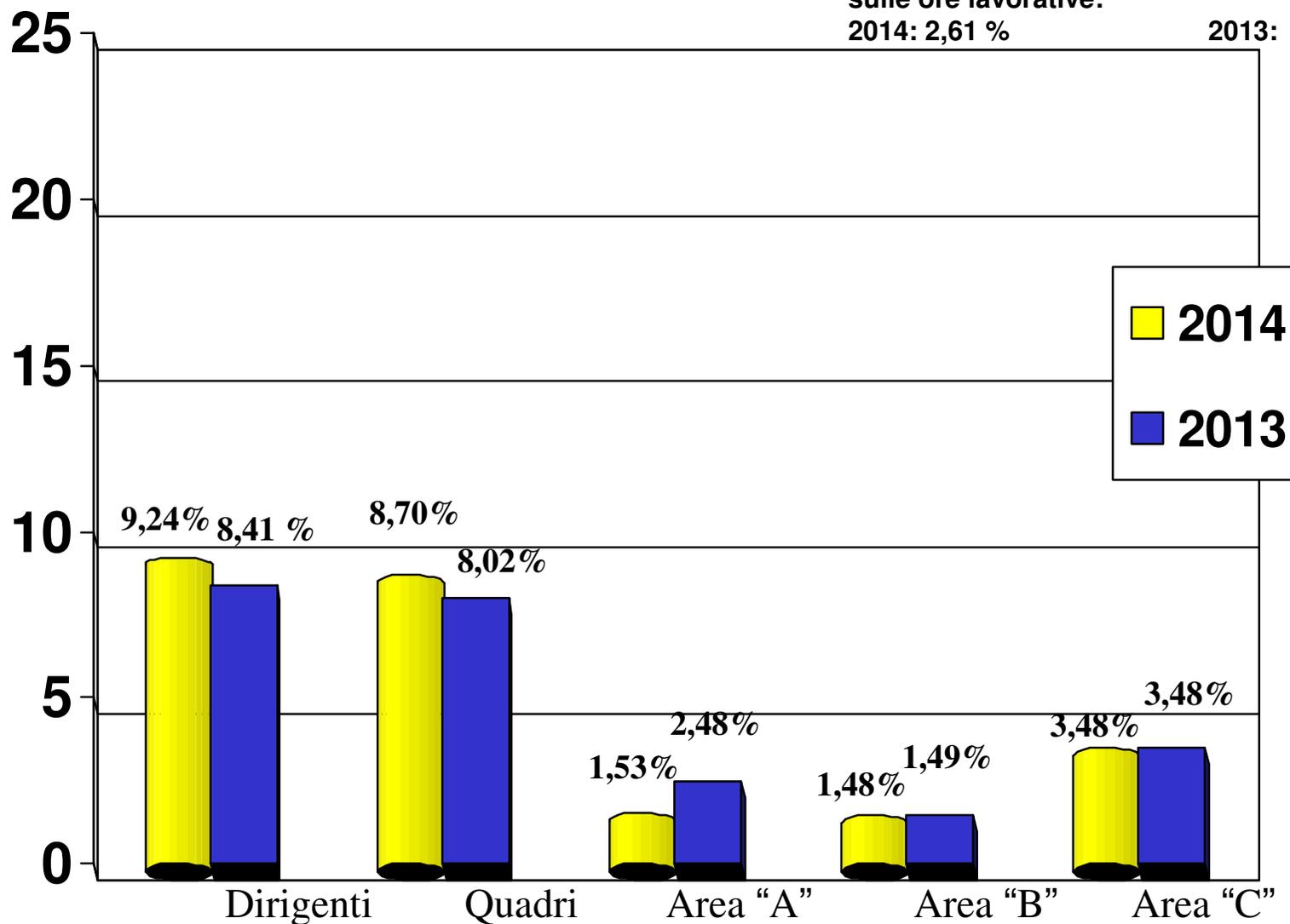
- A tempo indeterminato
- A tempo determinato



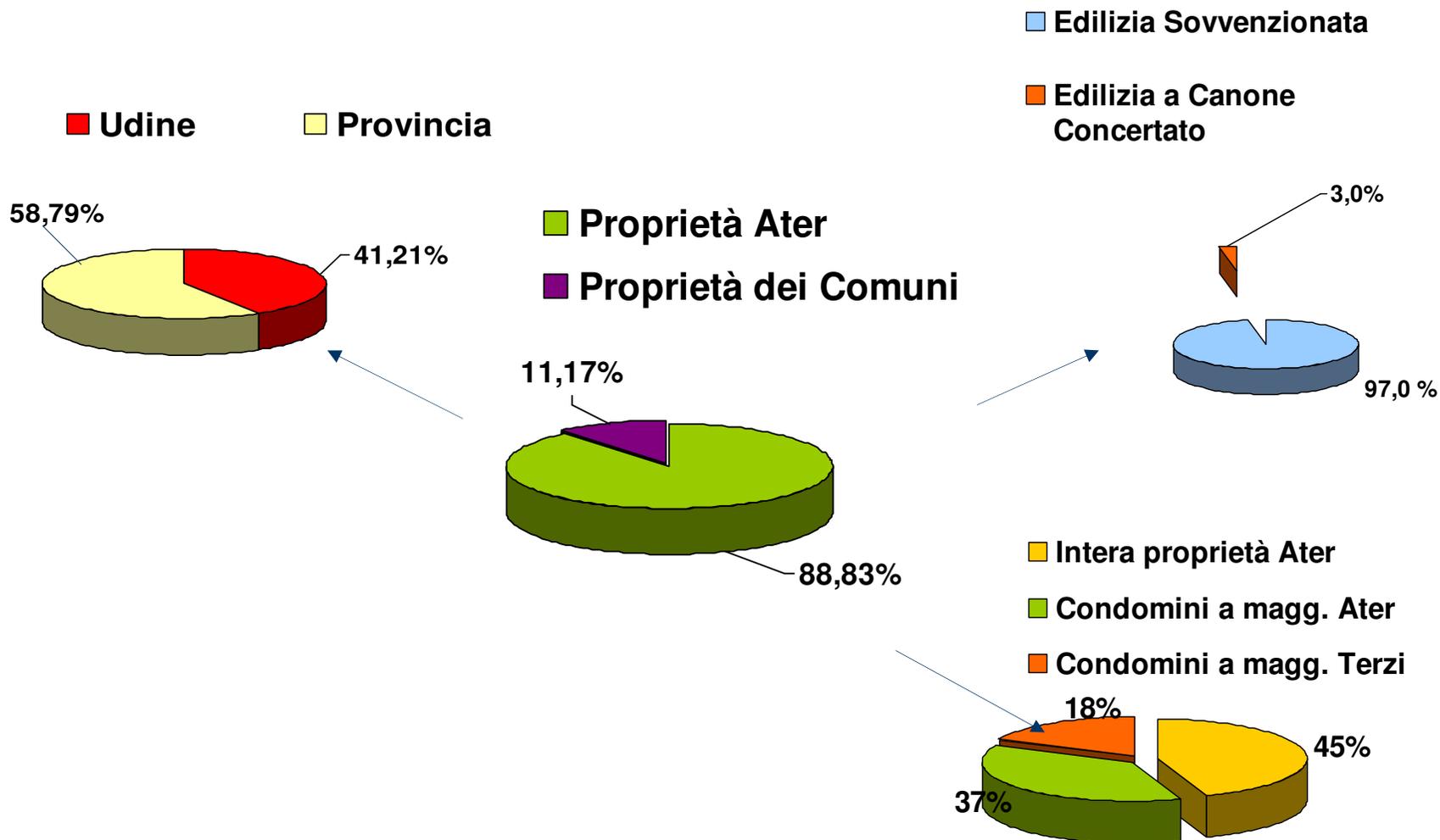
# Lavoro straordinario del personale anni 2013-2014



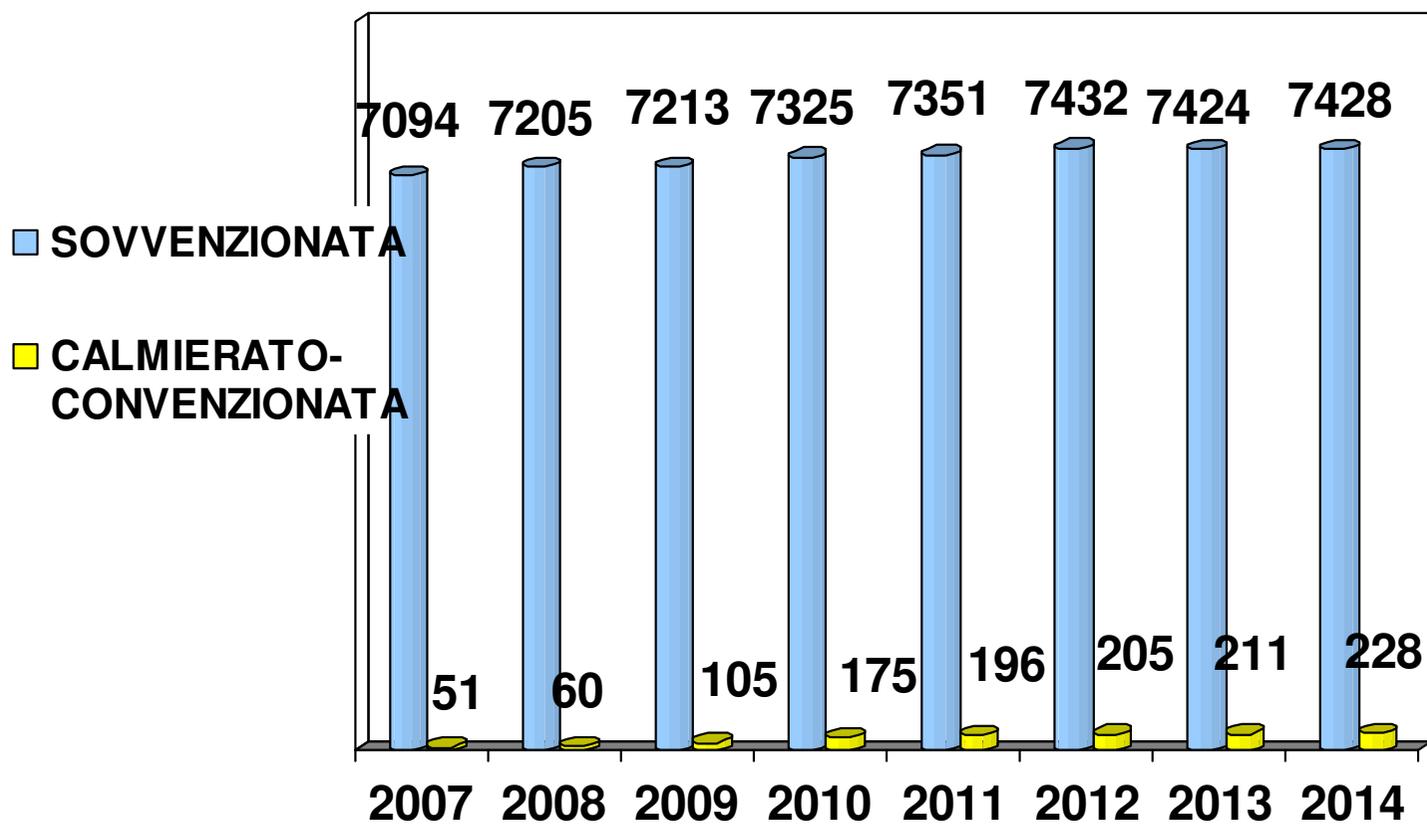
Incidenza % complessiva dello straordinario  
sulle ore lavorative:  
2014: 2,61 %      2013: 2,70 %



# Patrimonio Immobiliare al 31.12.2014



# Tipologia di canone di locazione



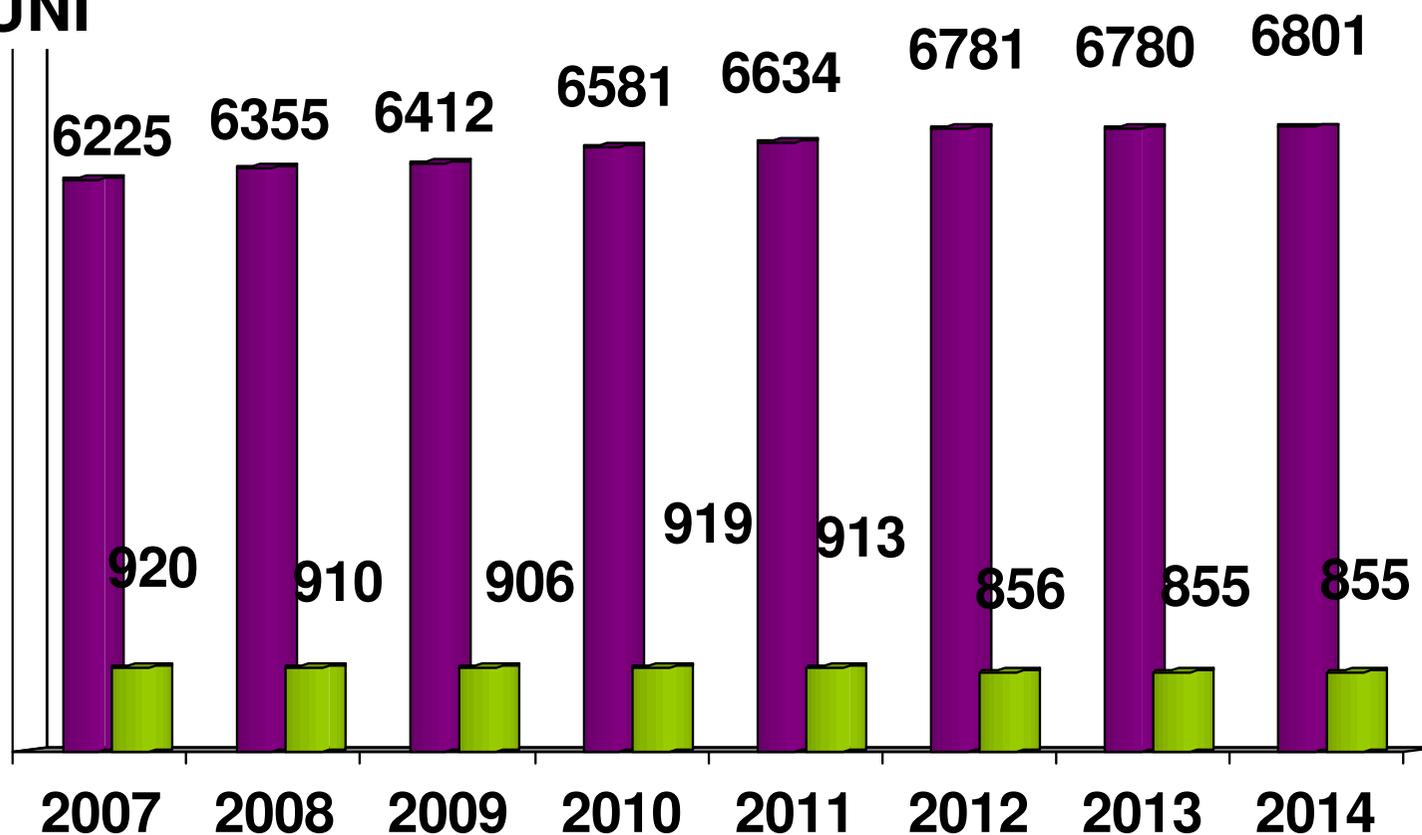
# Evoluzione del patrimonio immobiliare



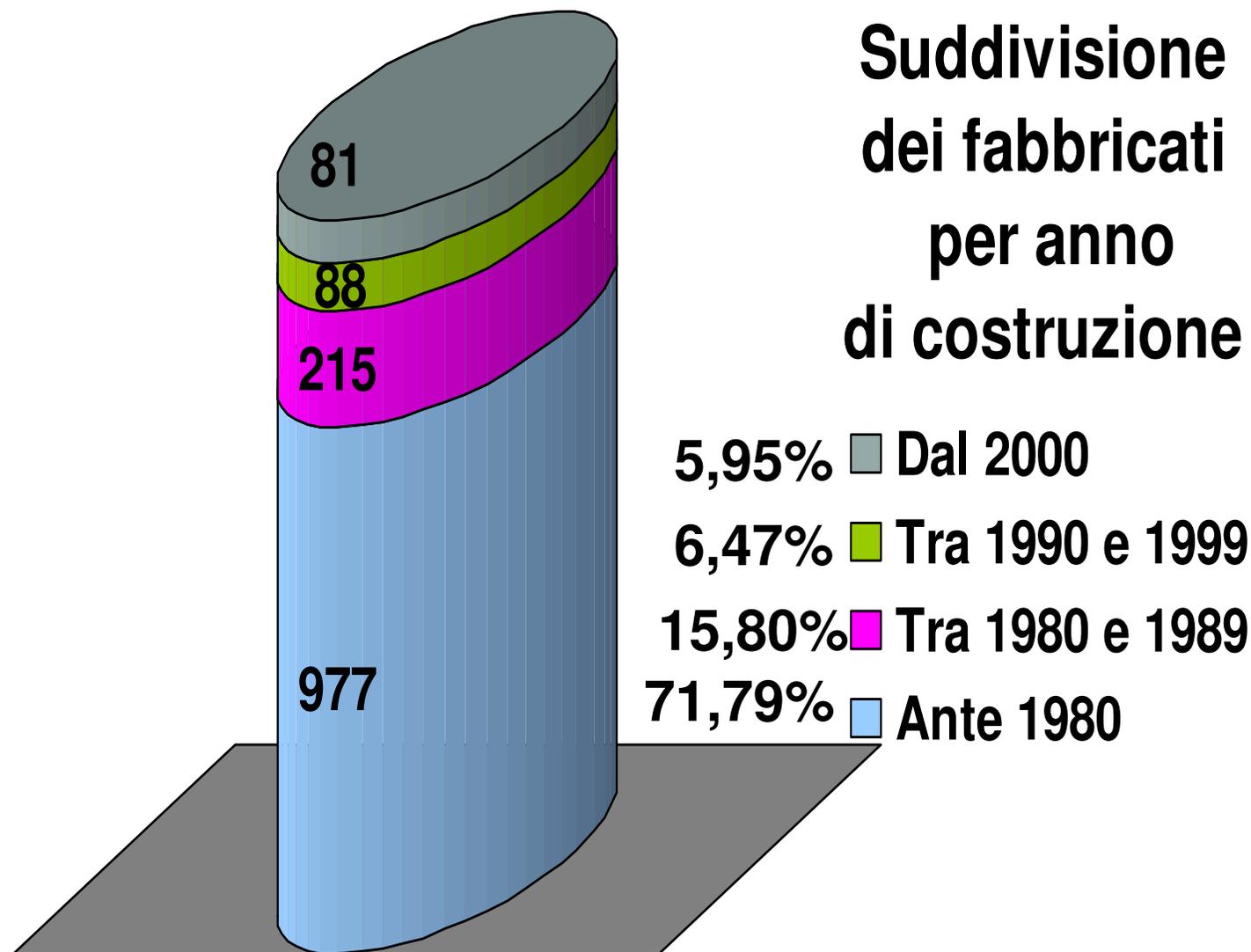
## PROPRIETA'

■ ATER

■ COMUNI



# Vetustà del patrimonio immobiliare



# Statistiche su utenza edilizia sovvenzionata



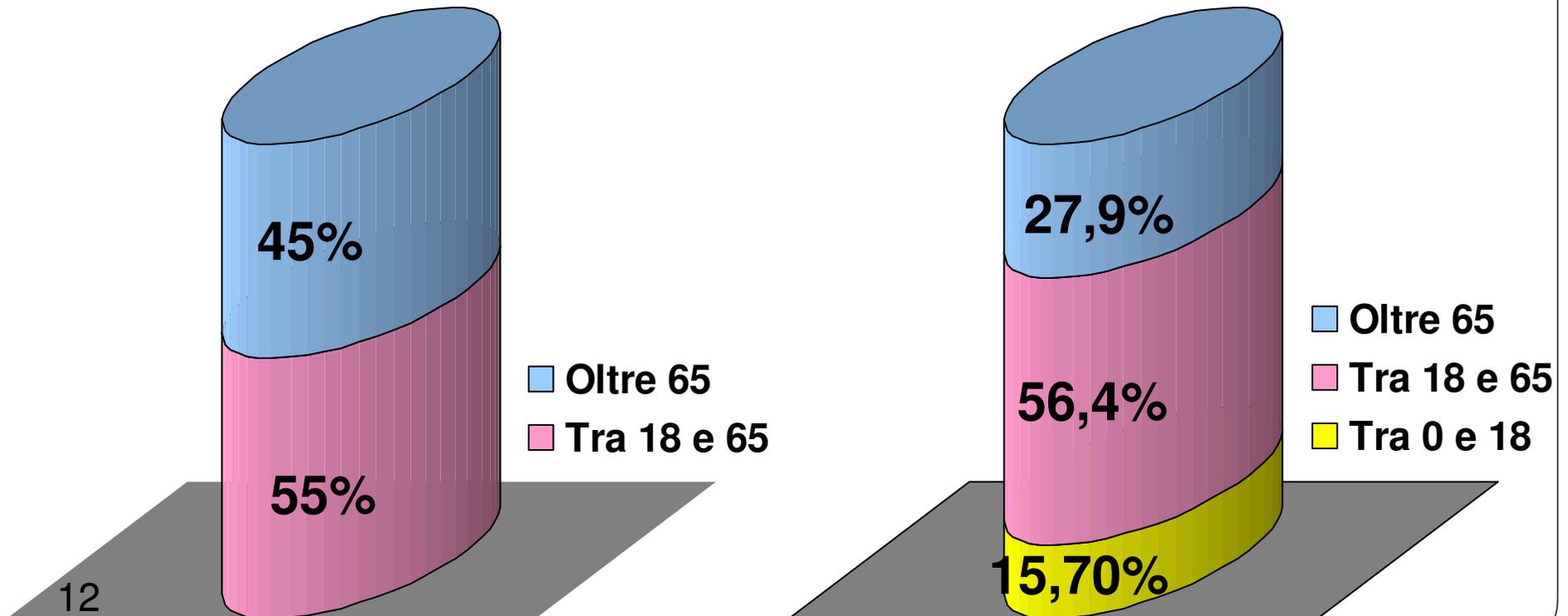
Intestatari del  
contratto di locazione

7.050

Inquilini

14.374

## Suddivisione per età

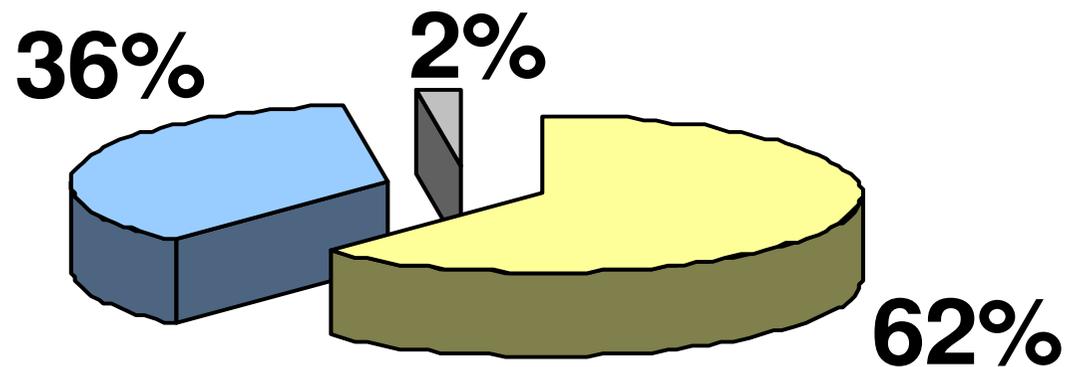


# Utenza edilizia sovvenzionata suddivisa per fascia



## REDDITO

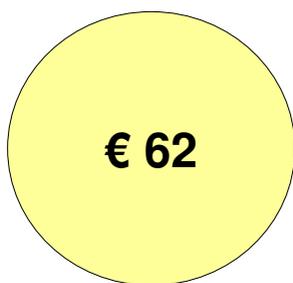
- Fascia A: < 15.617 €
- Fascia B: > 15.617 € < 44.255 €
- Fascia C: > 44.255 €



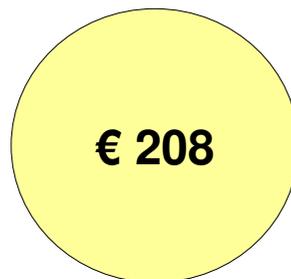
# Canone medio



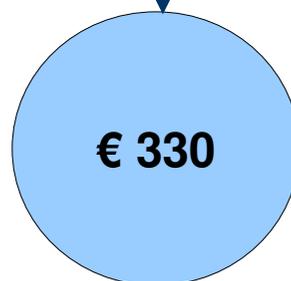
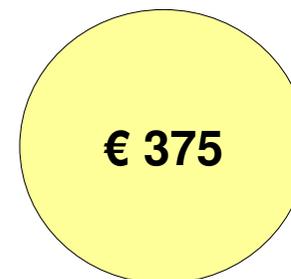
## Fascia A



## Fascia B



## Fascia C

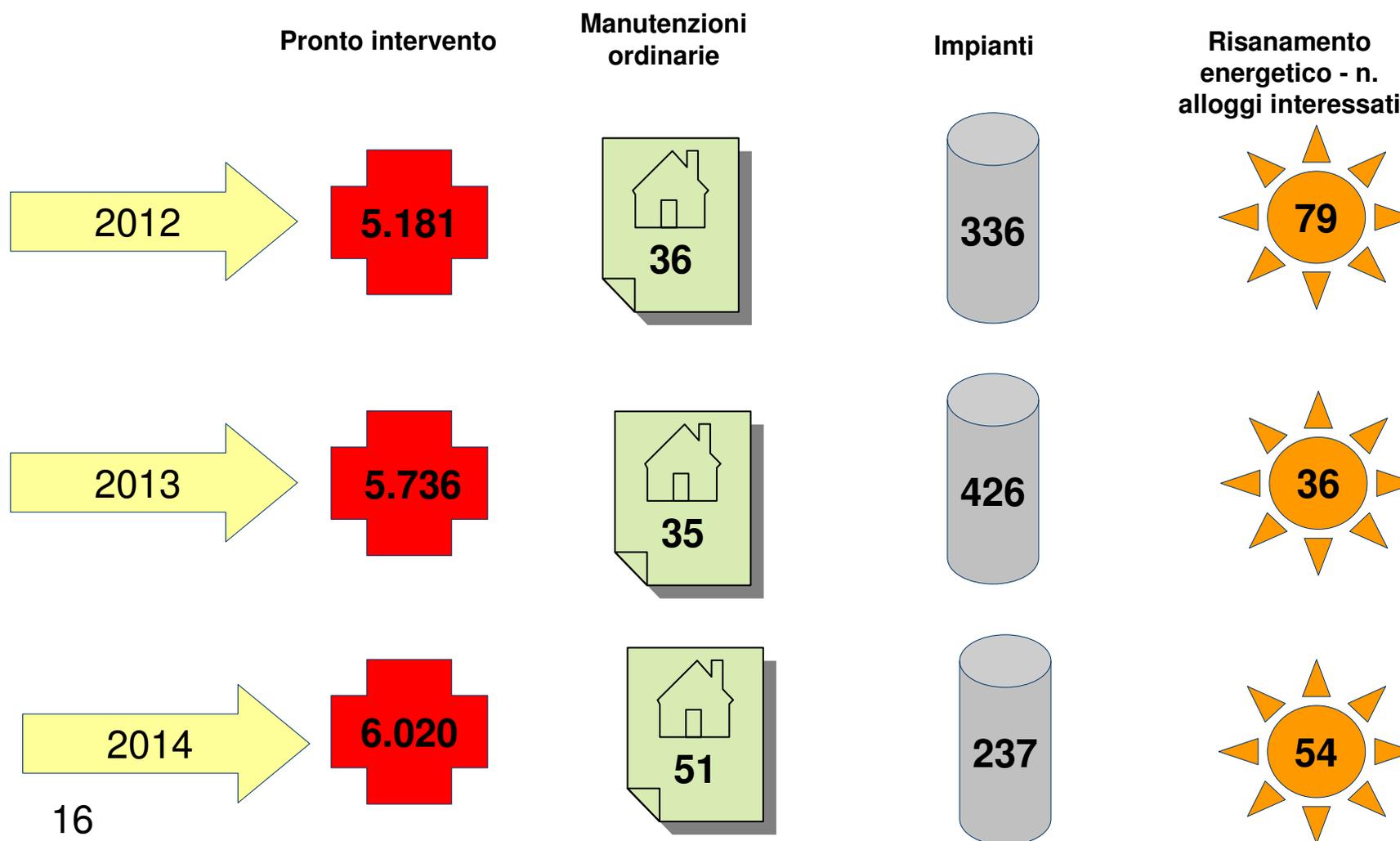


# Cessazioni e conseguente tipologia di riatto

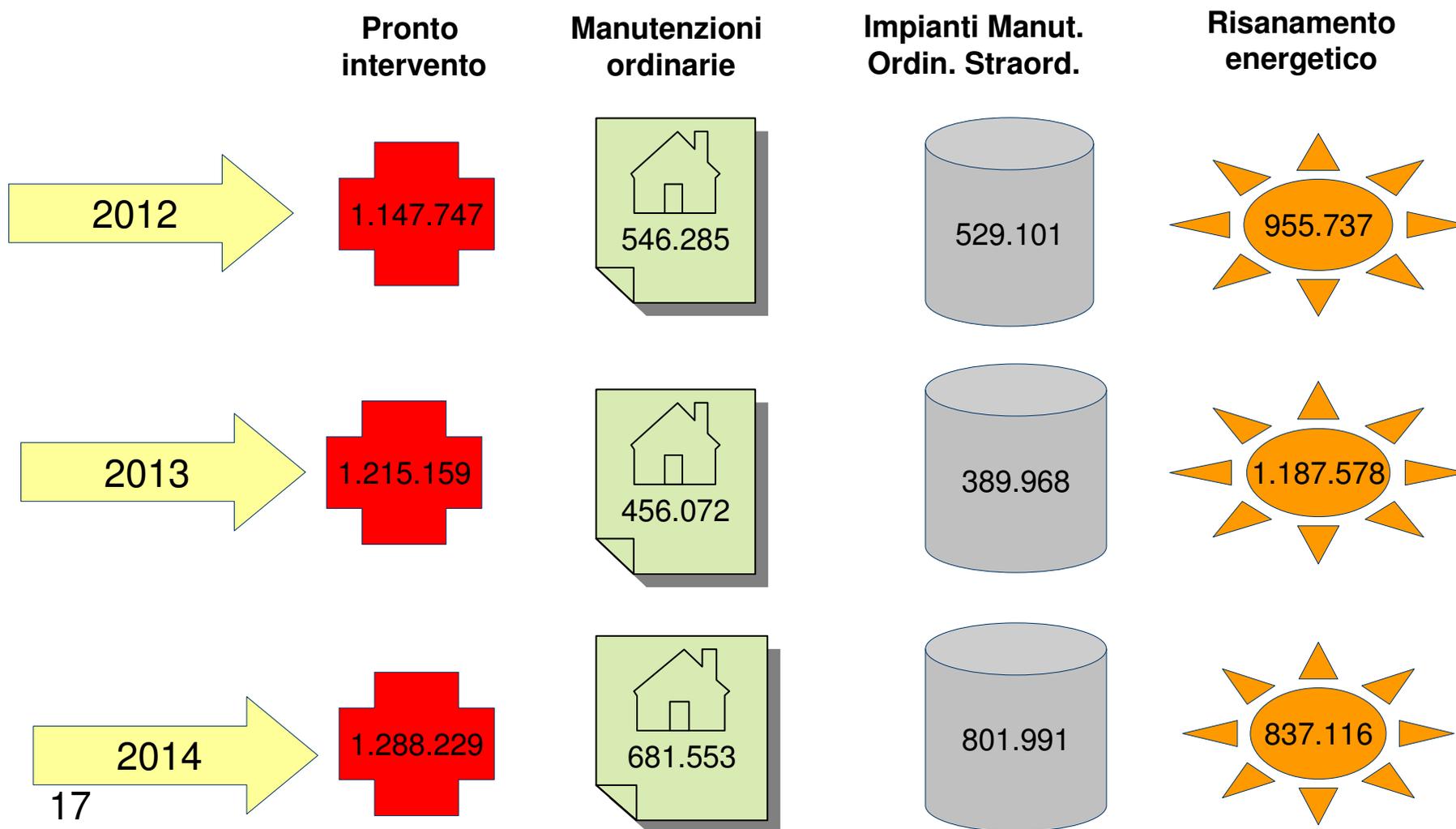


	<b>CESSAZIONI DISDETTE</b>	<b>A RIATTO STRAORD.</b>	<b>A RIATTO ORDINARIO</b>
2011	267	20	247
2012	320	50 (25)	270
2013	326	32 (1)	294
2014	302	19	283

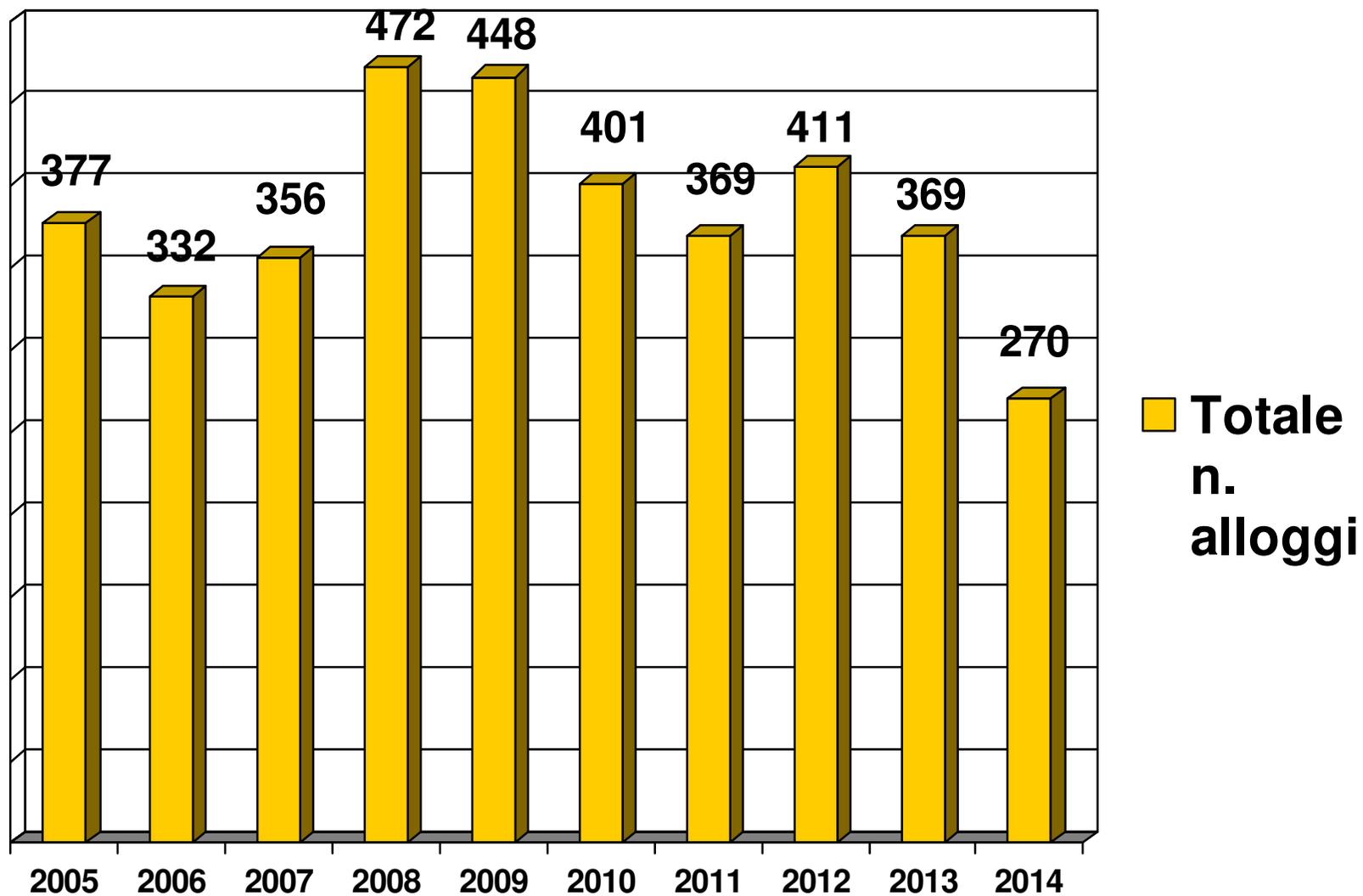
## Interventi manutentivi sul patrimonio (classificati per numero interventi)



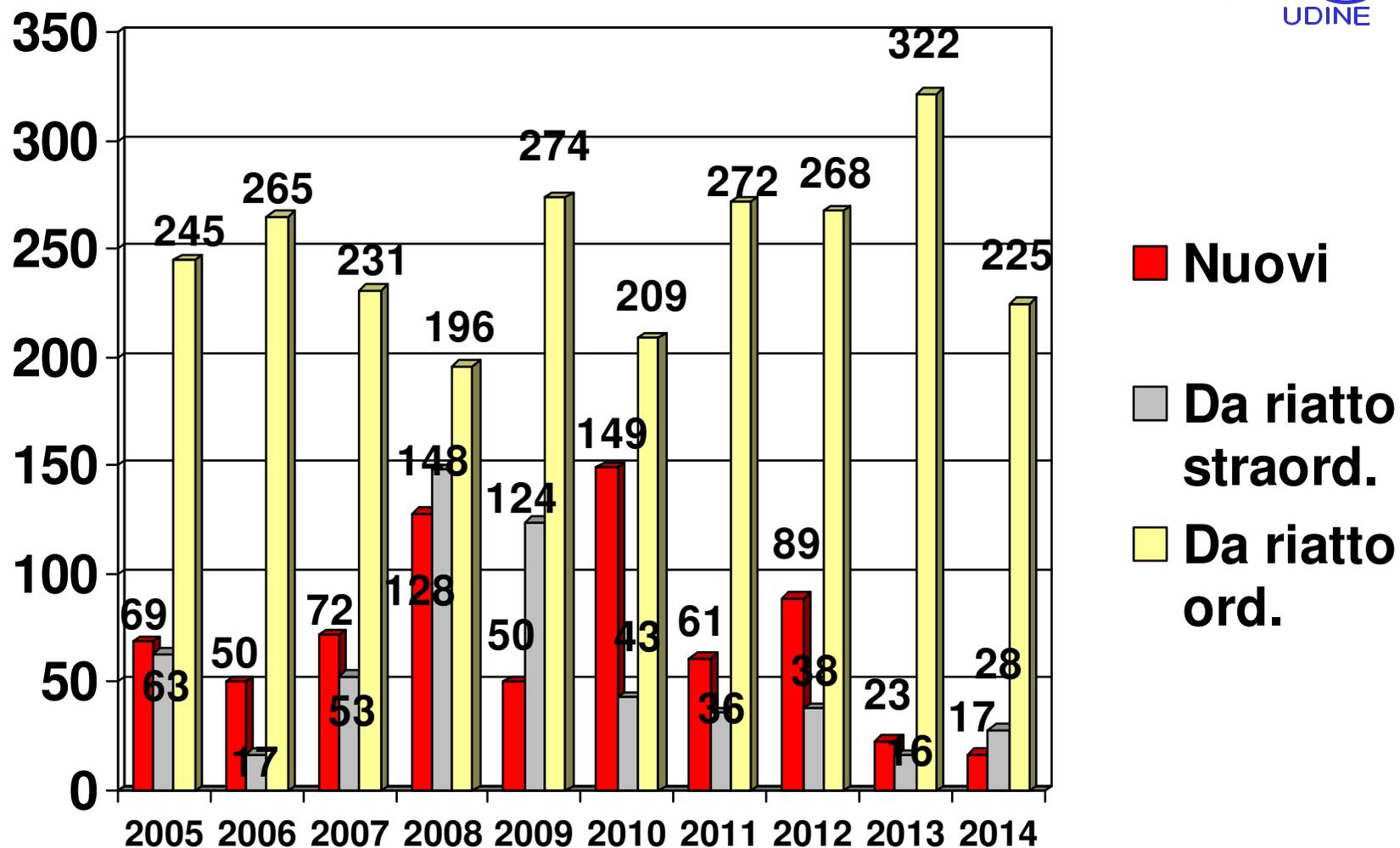
# Interventi manutentivi sul patrimonio (classificati per costo degli interventi)



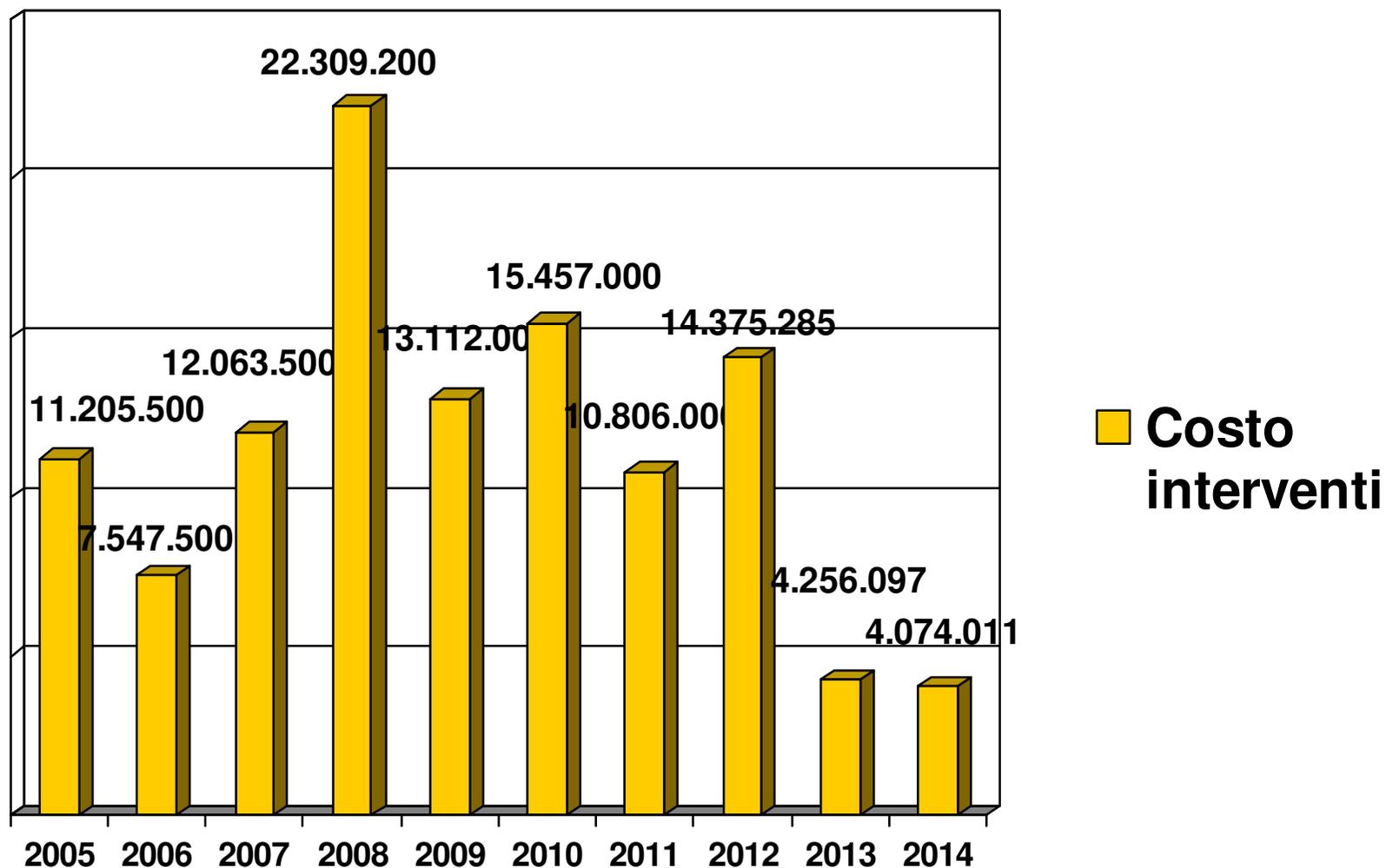
## Alloggi resi disponibili negli anni per la consegna



## Alloggi resi disponibili negli anni suddivisi per tipo di intervento (compresi quelli in gestione dai comuni)



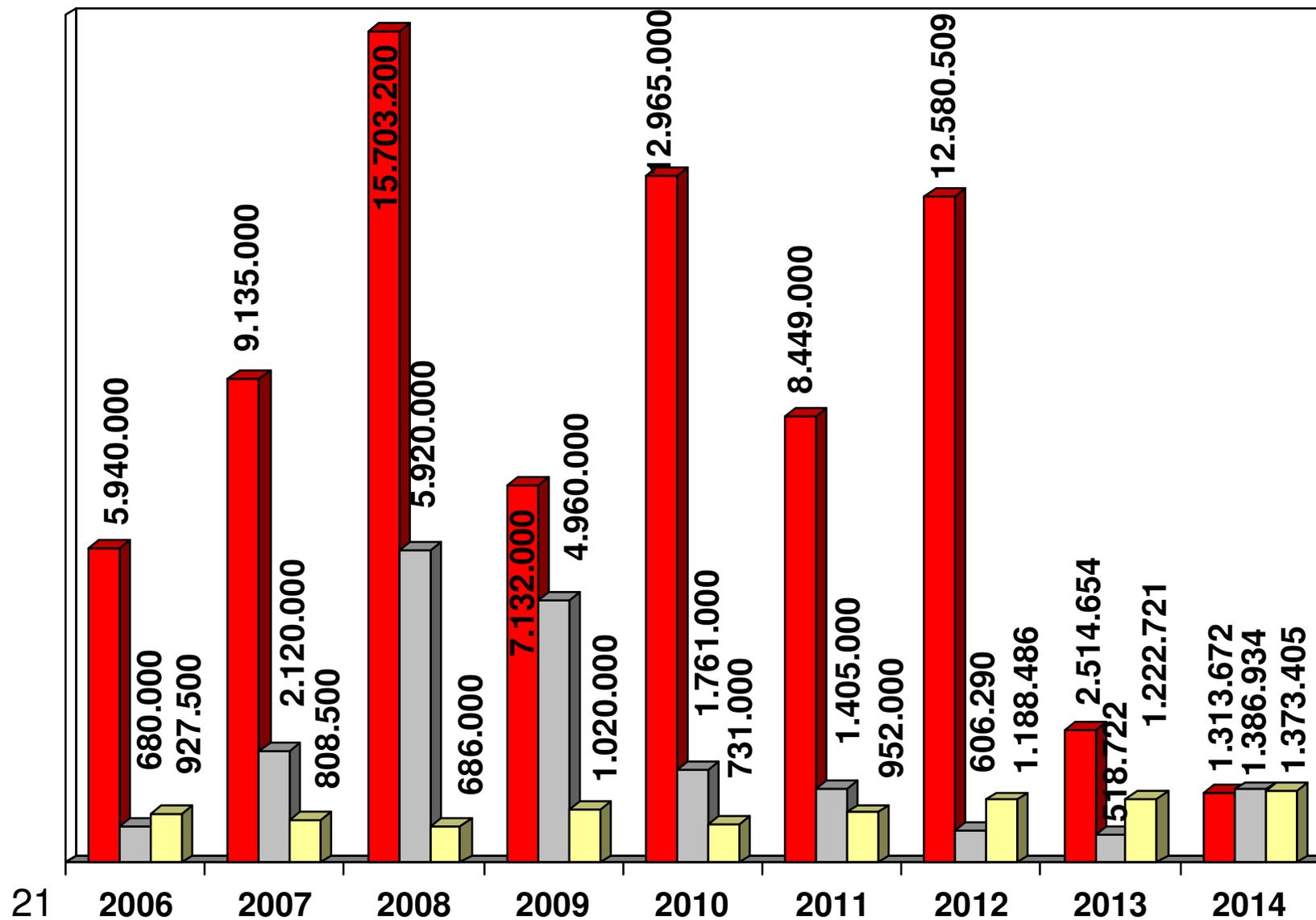
## Costo complessivo degli interventi per anno



# Costo interventi per tipologia



- Nuovi
- Da riatto straord.
- Da riatto ord.



## Costo medio realizzazione/riatto alloggio 2014



Nuovi alloggi  
€ 125.000



Riatto straordinario  
€ 37.000 per  
alloggio



Riatto ordinario  
€ 4.000 per  
alloggio

# Cantieri in corso di lavorazione al 31/12/2014



Nuovi alloggi  
n. 50 (Palmanova quartiere S. Giustina)  
Importo lavori  
€ 7.740.000

Manutenzione ordinaria  
di fabbricati  
Importo lavori  
€ 465.000

Riqualificazione n. 30  
alloggi  
(Palazzolo dello St. quartiere Polesan)  
Importo lavori  
€ 2.200.000

Risanamento energetico  
e manutenzione  
straordinaria di n.36 alloggi  
importo lavori  
€ 765.000

Interventi di riatto e  
manutenzione straordinaria  
n. 20 alloggi  
Importo lavori  
€ 750.000

Interventi di riatto  
ordinario n.91 alloggi  
importo lavori  
€ 365.000

# Interventi in progettazione, programmati e finanziati



Manutenzione straordinaria di  
un fabbricato di 56 alloggi  
€ 1.000.000

Recupero funzionale  
di n° 6 alloggi  
€ 440.000

Risanamento energetico  
e manutenzione straordinaria di  
un fabbricato di 13 alloggi  
€ 280.000

Alloggi in riatto straordinario  
n. 32  
€ 1.200.000

## Interventi in corso di esecuzione al 31/12/2014



Ubicazione	N° alloggi	Investimento in euro
<b>Palazzolo dello Stella : quartiere Polesan III° Lotto</b>	<b>30</b>	<b>2.450.000,00</b>
<b>Palmanova quartiere S.Giustina demolizione-ricostruzione</b>	<b>50</b>	<b>8.790.000,00</b>
<b>Udine Via Miglioranza:risanam.to energetico-manut.straordinaria</b>	<b>36</b>	<b>843.000,00</b>
<b>Totale</b>	<b>116</b>	<b>12.083.000,00</b>

## Interventi edilizi in programma



Ubicazione	N° alloggi	Investimento in euro
<b>Palazzolo dello Stella : quartiere Polesan IV° Lotto</b>	<b>16</b>	<b>2.690.000,00</b>
<b>Manzano via Montesanto: riqualificazione funzionale</b>	<b>6</b>	<b>440.000,00</b>
<b>Manutenzione straord. fabbricato di 56 alloggi a Latisana</b>	<b>56</b>	<b>1.000.000,00</b>
<b>Udine Via Miglioranza:risanam.to energetico-manut.straordinaria</b>	<b>13</b>	<b>280.000,00</b>
<b>Totale</b>	<b>91</b>	<b>4.410.000,00</b>

*Alcuni interventi completati nel 2014*

**S.Giovanni al Natisone 17 nuovi alloggi  
di edilizia convenzionata**



**Palazzolo dello Stella: Contratti di quartiere 2 quartiere Polesan  
ristrutturazione civico n°8**



**Palazzolo dello Stella: Contratti di quartiere 2 quartiere Polesan  
ristrutturazione civico n°10**



*Alcune immagini  
degli interventi  
in esecuzione o  
programmati*

**Quartiere "POLESAN" - Palazzolo dello Stella  
III ° Lotto ristrutturazione 30 alloggi  
di edilizia sovvenzionata  
(stato attuale)**



**Udine Via Miglioranza  
risanamento energetico manutenzione esterna  
di n° 36 alloggi**



**Palmanova: Contratti di quartiere 3 quartiere S.Giustina  
50 alloggi a canone moderato**



**Palmanova Quartiere S.Giustina**  
**50 alloggi a canone moderato**

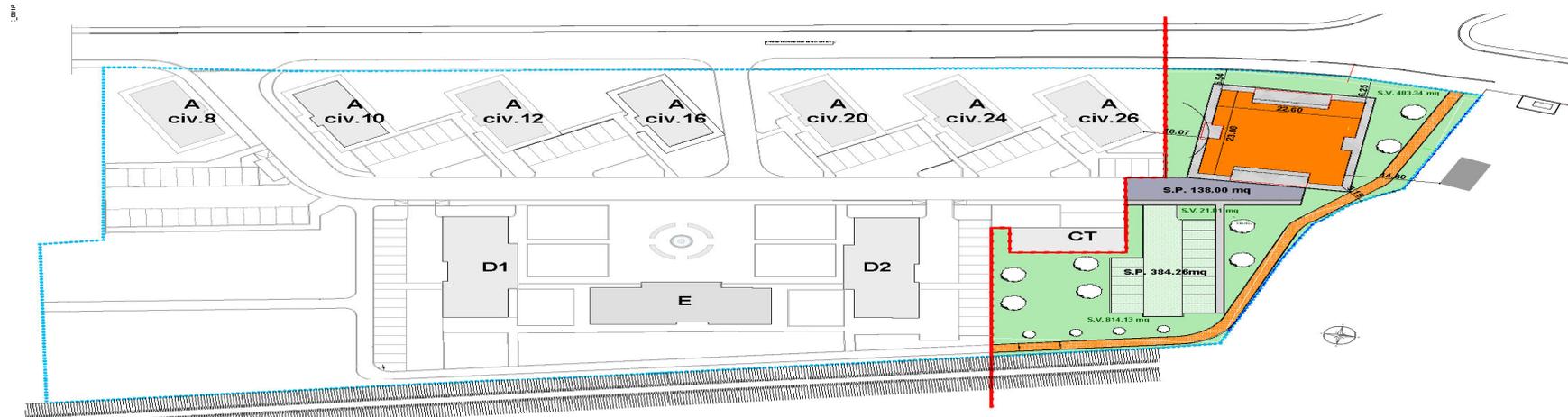


## Palazzolo dello Stella : quartiere Polesan IV ° lotto 16 alloggi a canone calmierato



### LEGENDA

- LIMITE AMBITO CONTRATTO DI QUARTIERE II
- LIMITE 4 LOTTO DI INTERVENTO
- EDIFICI DA MANTENERE in ristrutturazione
- EDIFICAZIONE PER RESIDENZA e SERVIZI già realizzata come da pratica CE 26/08
- CT CENTRALE TERMICA DI QUARTIERE già realizzata
- EDIFICI DA DEMOLIRE



### LEGENDA

- LIMITE AMBITO CONTRATTO DI QUARTIERE II
- LIMITE 4 LOTTO DI INTERVENTO
- EDIFICAZIONE PER RESIDENZA DI NUOVA COSTRUZIONE n.16 alloggi

**Palazzolo dello Stella : quartiere Polesan IV ° lotto  
16 alloggi a canone calmierato**



## **Bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi - bandi comprensoriali**



**Comuni di competenza  
territoriale dell'Ater di Udine  
n. 93**

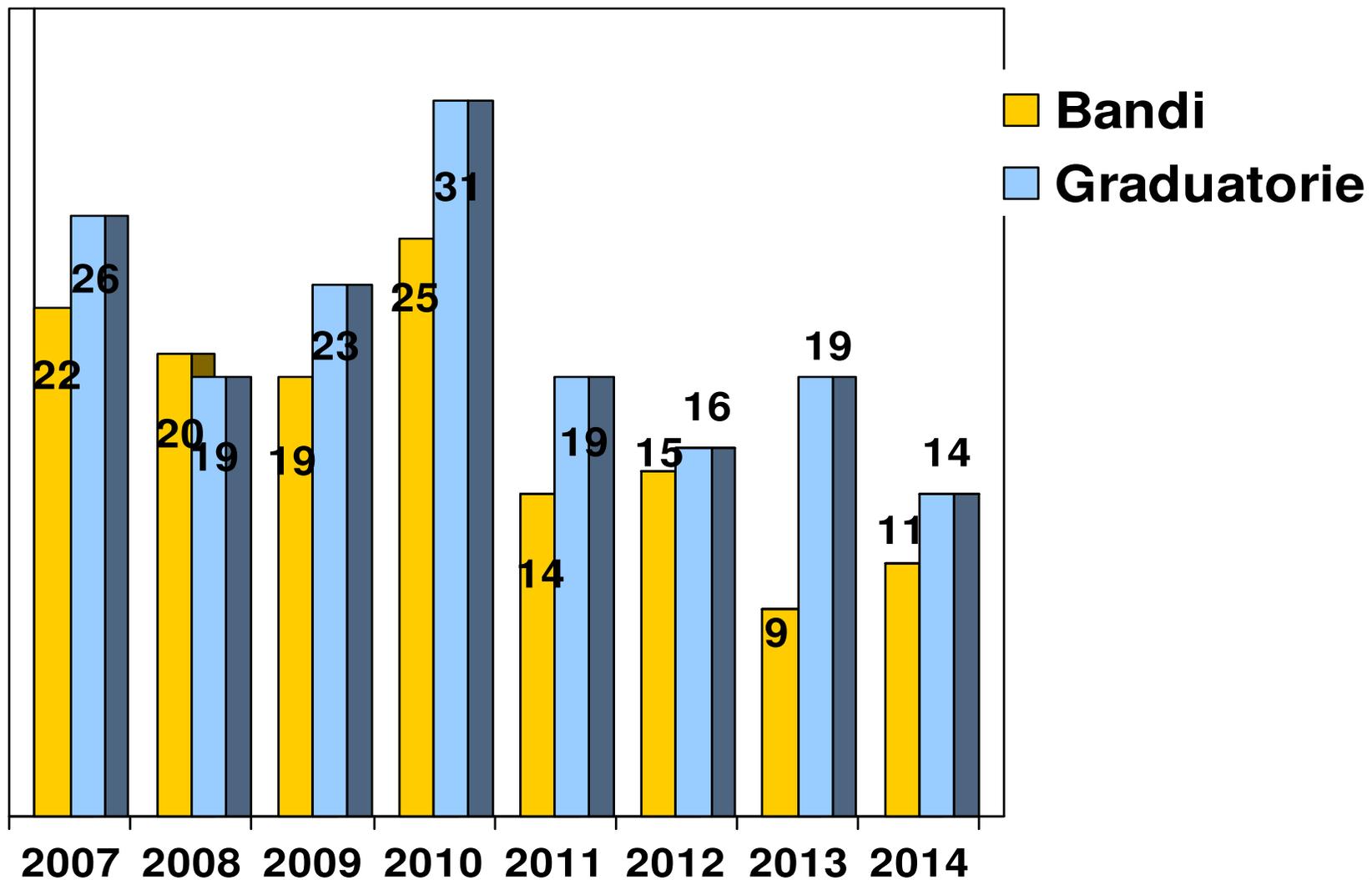
**Comuni in cui  
l'Ater di Udine  
è presente  
n. 86**

**BANDI  
COMPRESORIALI  
Nel 2014 n. 3**

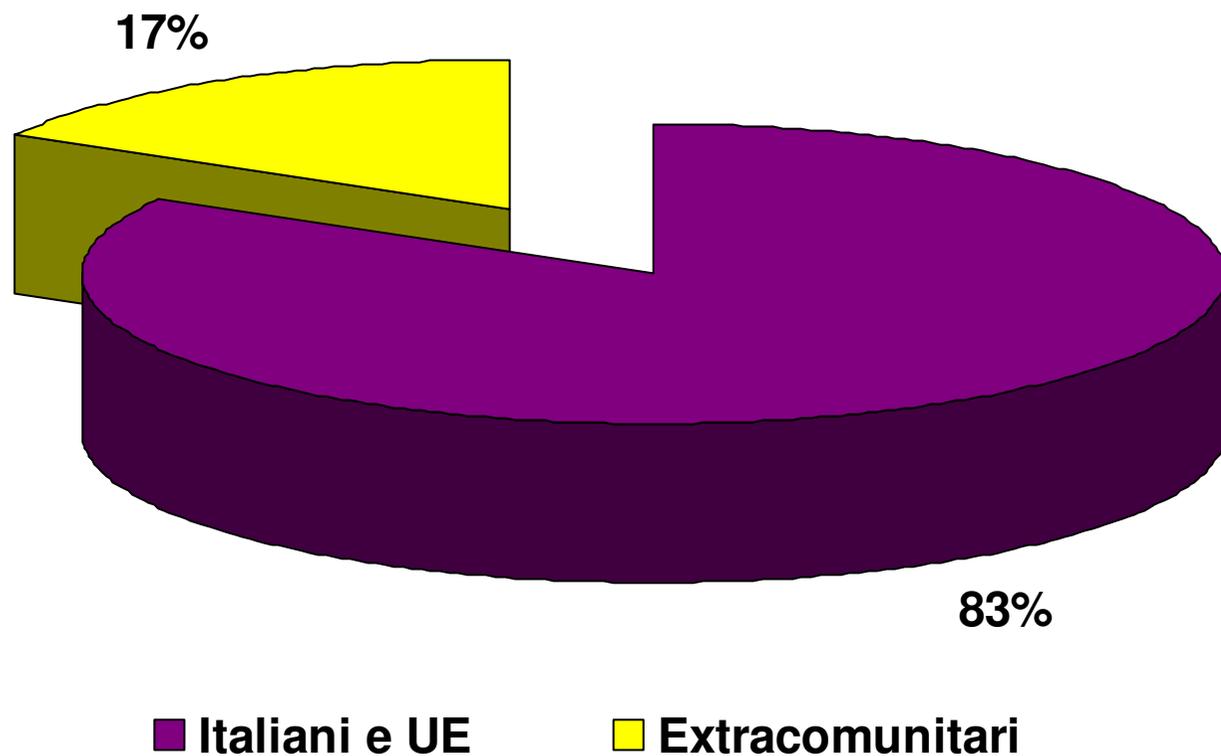
**(Bando per alloggi di risulta nel Cividalese, Manzanese e  
Friuli centrale (Basiliano-Mortegliano-Talmassons etc)  
(Bando per alloggi di edilizia convenzionata e a canone moderato  
L.431/98),**

**Non ci sono  
Comuni dove  
non sono attive  
graduatorie o bandi di  
concorso**

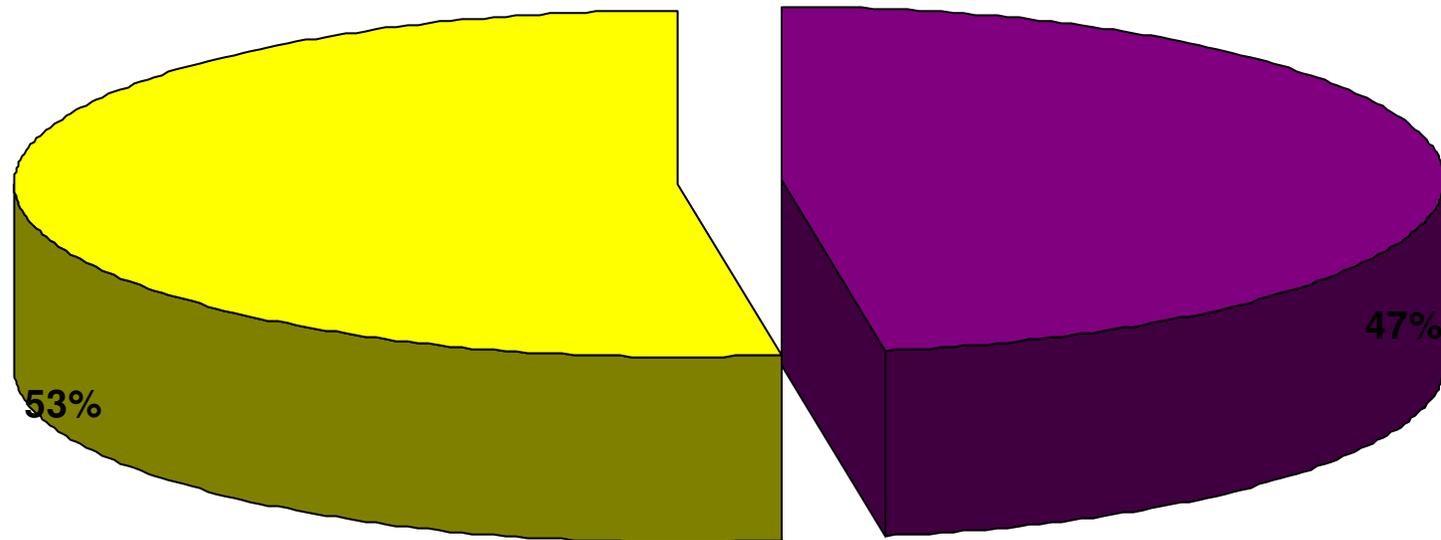
# Bandi di concorso e graduatorie



## Assegnazioni effettuate su bandi validi



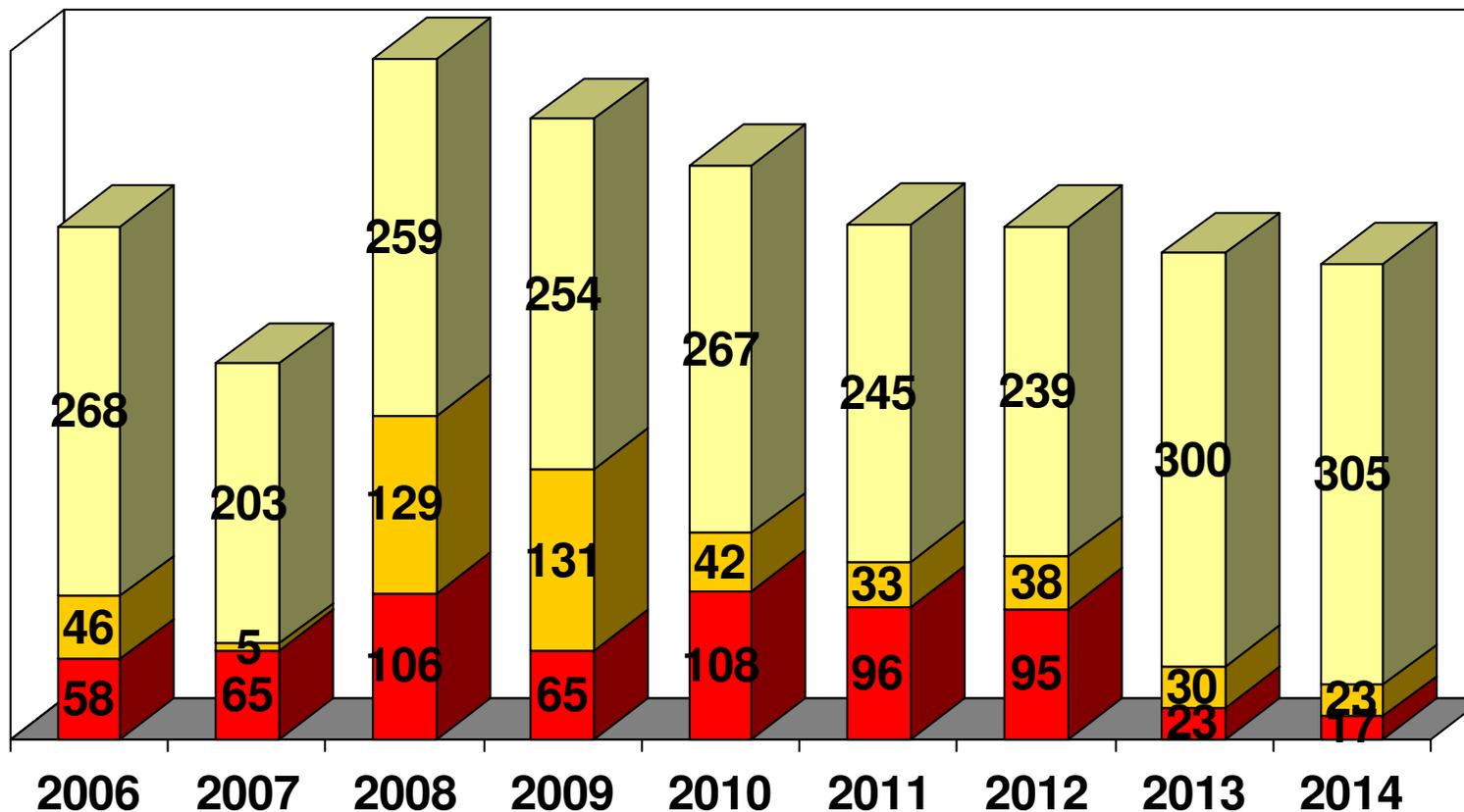
# Domande valide residue al 31/12/2014 su bandi validi



■ Italiani e UE

■ Extracomunitari

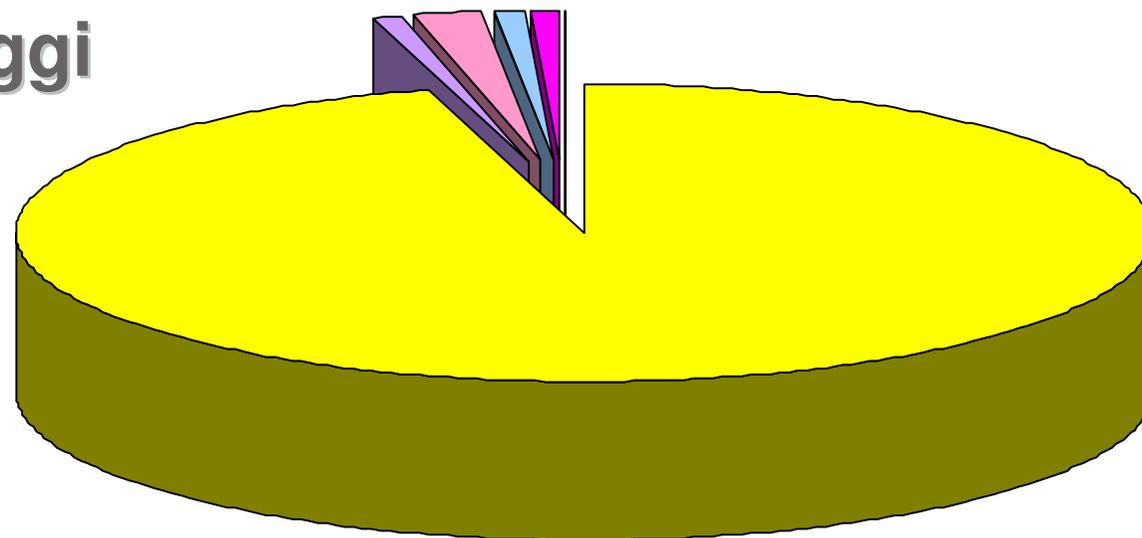
# Alloggi contrattualizzati per anno e tipo di intervento



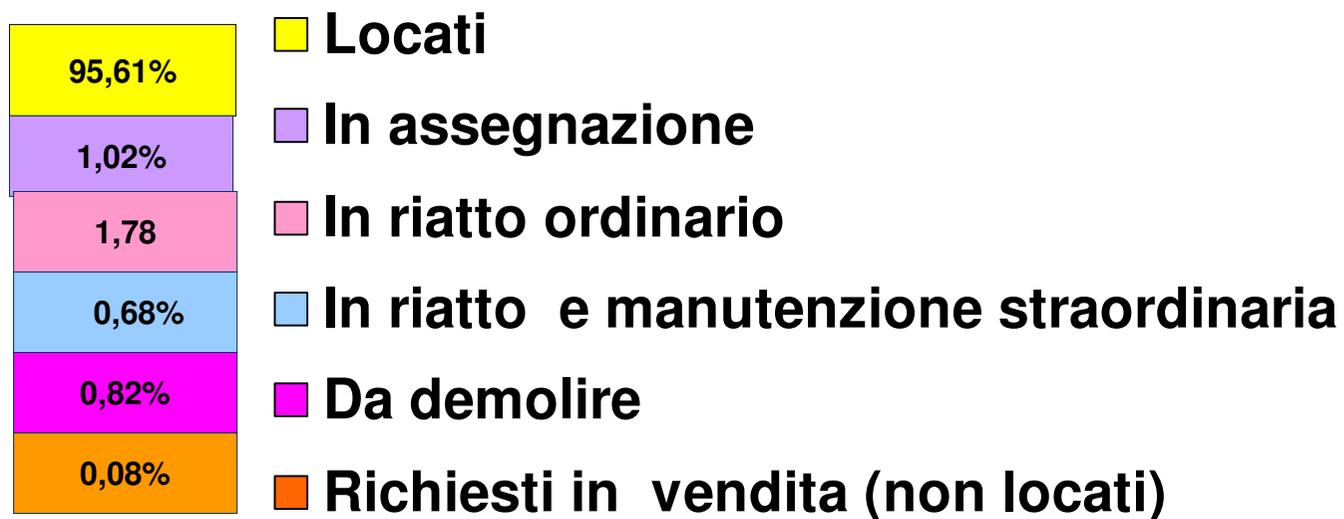
Totale      372      273      570      450      417      374      372      353      345

■ Nuovi alloggi    ■ Da riatto straordinario    ■ Da riatto ordinario

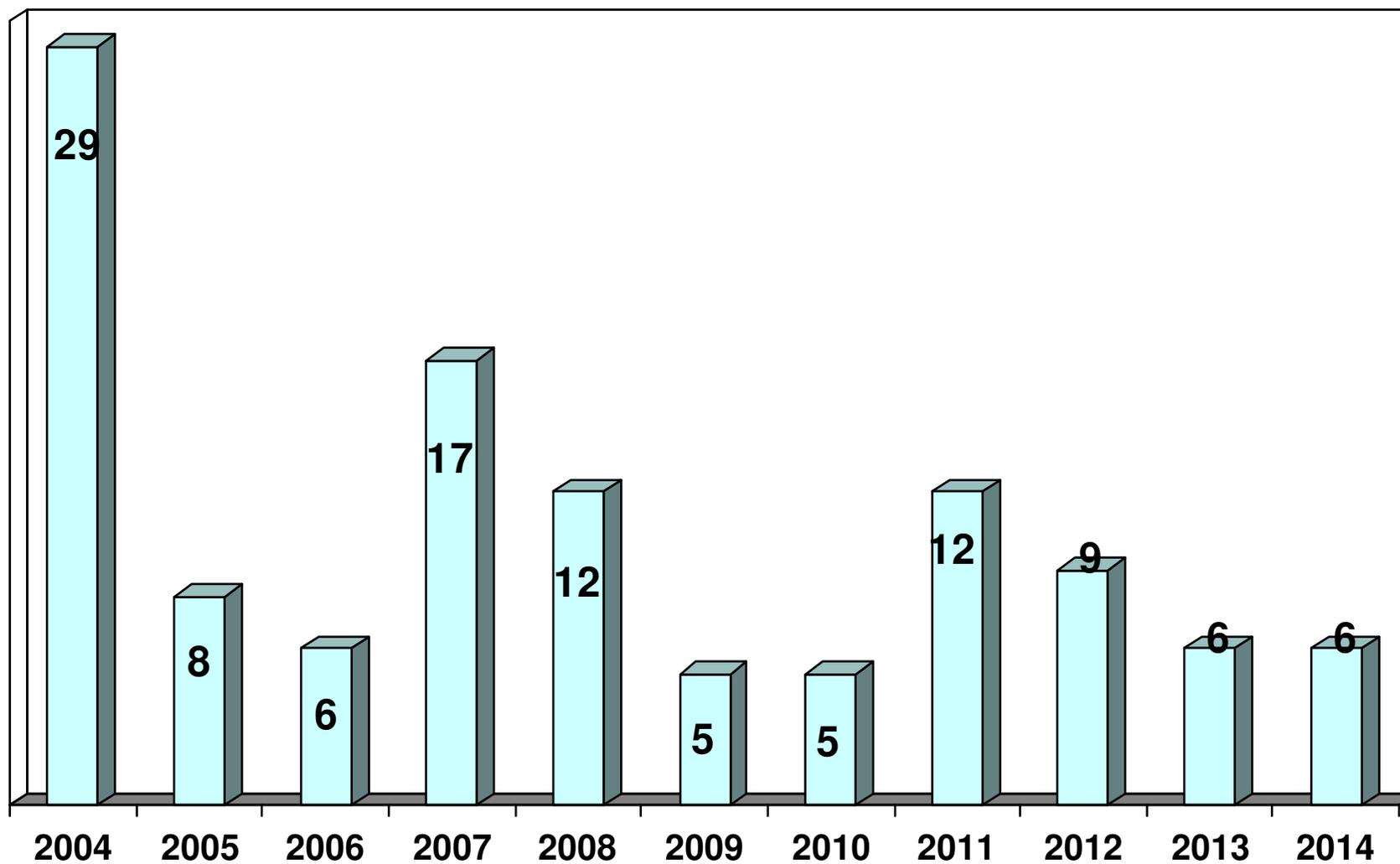
## Stato di utilizzo/manutenzione degli alloggi



7.656  
alloggi di cui



# Vendita alloggi



# Alloggi in piano di vendita

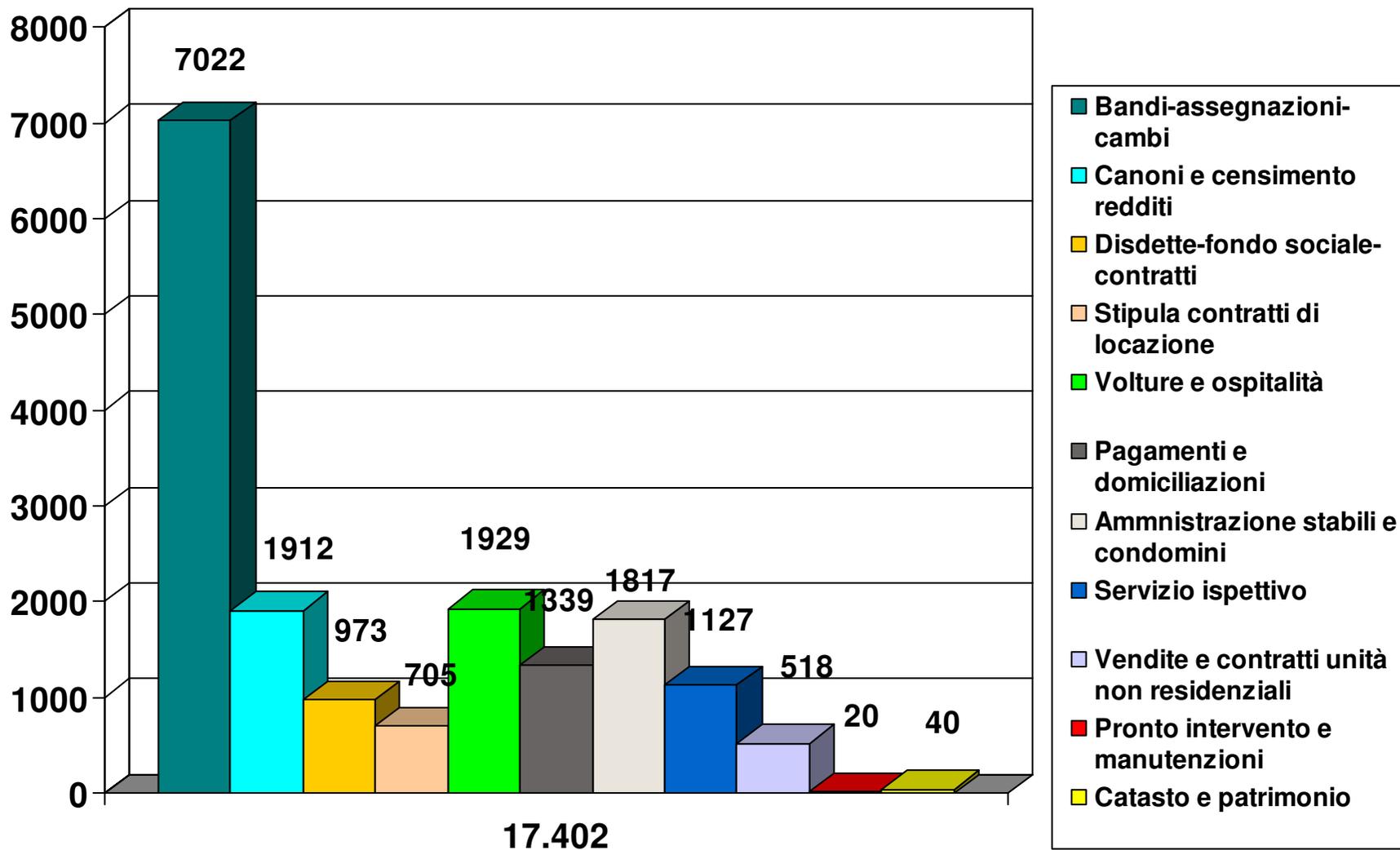


**ALLOGGI  
ATTUALMENTE  
IN PIANO VENDITA  
N. 672**

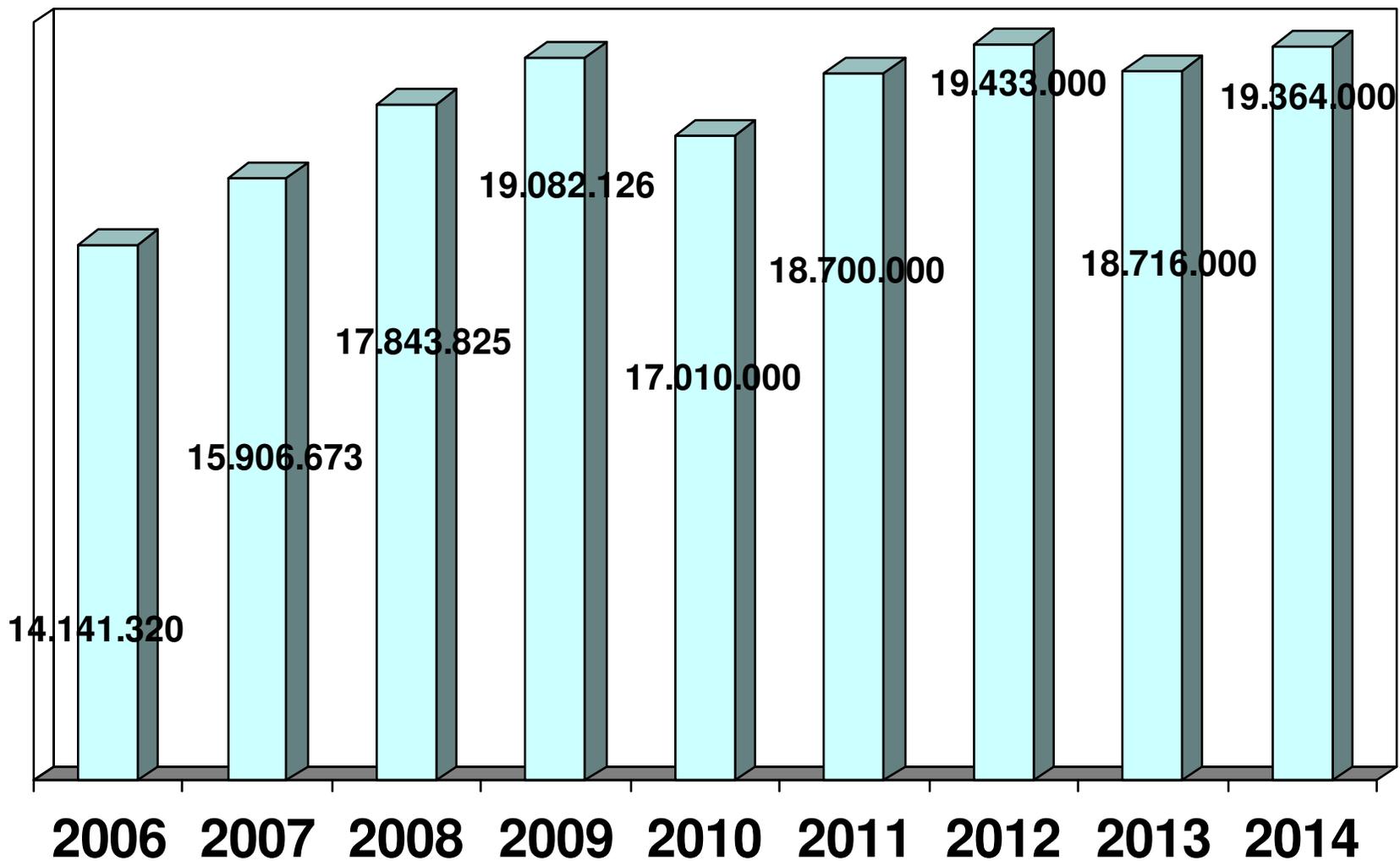
(515 dell'Ater e 157 dei Comuni)

**Tutti gli alloggi inseriti in piano di vendita  
sono in fabbricati a proprietà mista (condomini)  
in cui l'Ater è in situazione  
di soccombenza millesimale**

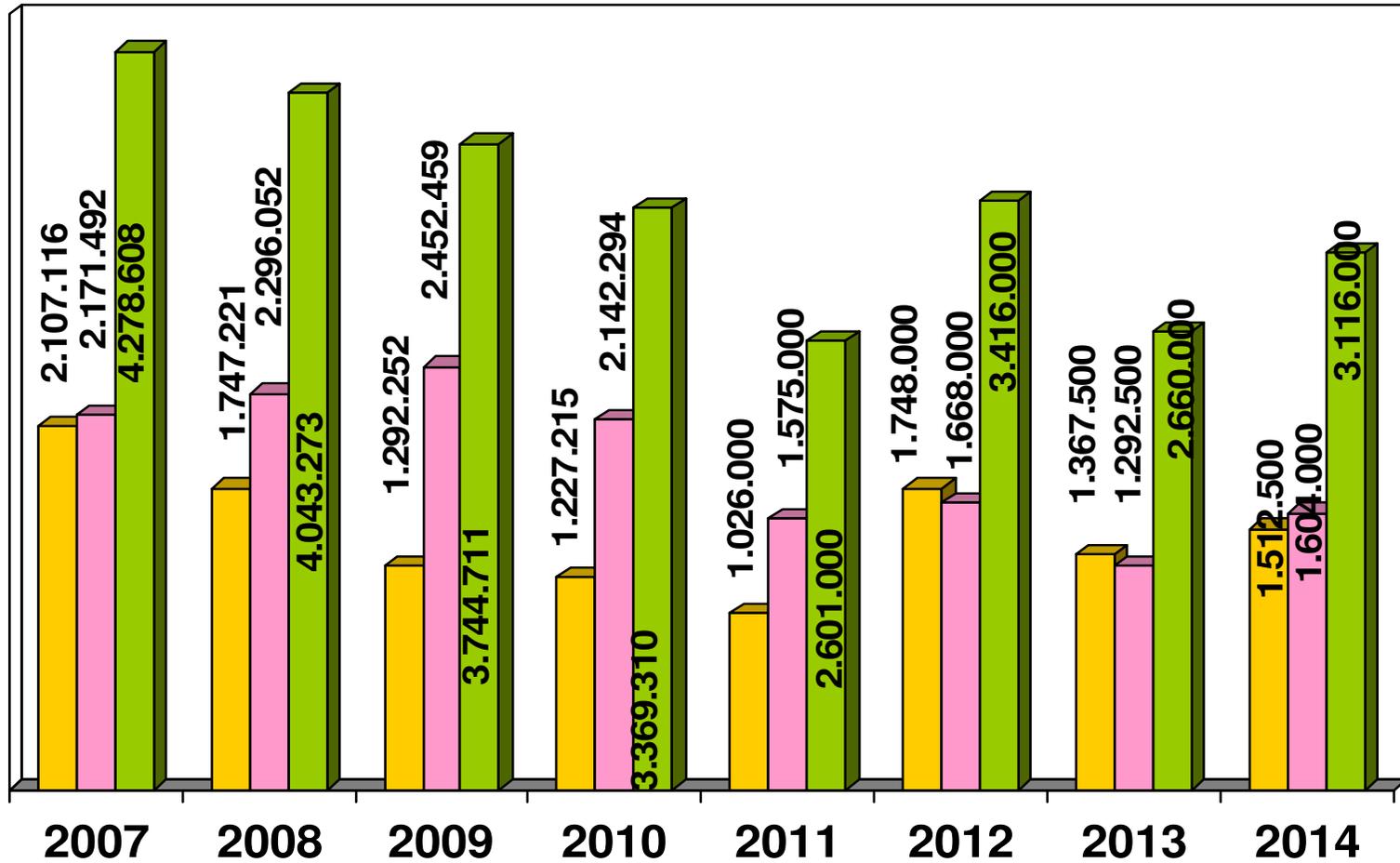
# ACCESSI DEL PUBBLICO AGLI SPORTELLI NEL 2014



## Dati di bilancio - valore della produzione negli anni



# Carico fiscale



■ Imposte dirette

■ Imposte indirette

■ Totale imposte

IRES-IRAP

IVA-ICI/IMU-REGISTRO-ALTRE

# L'attività dell'ufficio legale



TIPO PRATICHE	ALCUNI DATI INTERESSANTI
<b>MOROSITA'</b>	Sono <b>100 le pratiche aperte nell'anno (MENO DEL 2% sul totale utenza)</b> di cui <b>l'85% si conclude con il recupero del credito e il 15% con lo sfratto.</b> Il <b>credito recuperato è pari al 67,0 %</b> dell'importo del credito azionato. Aggiungendo ad esso gli importi recuperati per spese legali, diritti e onorari, gli <b>incassi sono pari al 83 % dell'importo azionato.</b>
<b>VIOLAZIONE NORME DI COMPORTAMENTO (regolamento convivenza...)</b>	Costanti le <b>20-25 pratiche all'anno.</b> Negli ultimi <b>3 anni il 6% degli sfratti</b> conseguono ad azioni legali per <b>violazione di regolamenti</b> condominiali o di altre norme sulle assegnazioni. Negli <b>ultimi anni</b> tutte le <b>vertenze</b> si sono concluse con <b>esito positivo per l'Ater.</b>
<b>ALTRE CAUSE (morosità proprietari)</b>	<u>In aumento considerevole</u> delle pratiche di morosità di proprietari di alloggi in condomini gestiti dall'Ater e relative a spese condominiali e di manutenzione ordinaria e straordinaria con alcune attivazioni di esecuzioni immobiliari

## Tipologia di morosità

Canoni di locazione

Spese per servizi comuni (luce scale, pulizia scale, man. sp. verdi, riscaldamento se centralizzato, ...)

Perché l'Ater si fa carico della gestione dei servizi per utenze comuni, che poi rendiconta

Spese proprietari per condominio-manutenzioni

**Morosità  
1%**

## Morosità e pratiche legali



### SITUAZIONE MOROSITA' CONSOLIDATA AL 31/12/2014

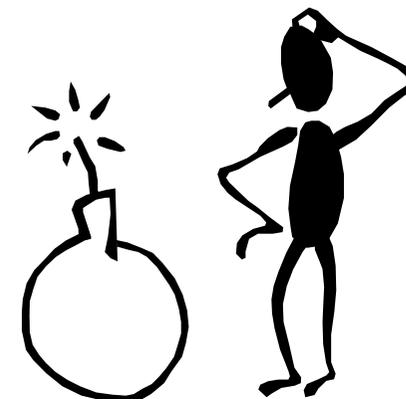
ANNO	Posizioni	di cui al legale	di cui nuove	A CREDITO ATER	Bollettato annuo inquilini e proprietari	Rapporto % somma stralci+crediti su bollettato
2001	2	2	2	1.099,81		
2002	4	4	1	5.096,38		
2003	9	9	5	11.576,43		
2004	12	11	3	17.487,22		
2005	10	10	3	8.619,96		
2006	16	15	8	17.814,93	15.519.607	0,77%
2007	19	19	9	20.057,87	15.752.322	0,85%
2008	25	24	12	43.338,23	16.125.241	0,97%
2009	52	52	29	57.784,20	16.864.658	0,79%
2010	79	71	27	98.898,88	17.143.303	0,86%
2011	143	106	49	160.988,70	17.333.158	1,17%
2012	285	174	83	285.316,65	18.927.275	1,66%
2013	661	240	100	592.428,57	18.372.607	3,22%
				<b>1.320.507,83</b>		
			<b>Fondo svalutazione a bilancio</b>	<b>420.917,00</b>	<b>= 31,88%</b>	
			<b>per locazioni</b>	<b>1.116.539,69</b>		
			<b>proprietari</b>	<b>203.968,14</b>		

# L'Ater. Un gestore di "situazioni" e di rapporti



L'Ater dà una risposta.  
E' presente per risolvere  
vari tipi di problemi.

Ecco alcuni esempi



Sovente l'Ater si trova a dover  
gestire situazioni difficili  
e delicate.

Ater, Comuni e Forze  
dell'ordine collaborano  
per risolvere questioni  
di tensione, sempre più  
frequenti

Liti tra inquilini - occupazione  
abusiva spazi comuni- parcheggi  
condominiali - situazioni di pericolo  
etc.

## Altri servizi svolti dall'Ater nel 2014: attività ispettiva e di vigilanza



MOLESTIE: GESTIONE DI COMPORTAMENTI NON CONFORMI ALLE NORME DI CONVIVENZA (LITI, OCCUPAZIONE ABUSIVA SPAZI COMUNI, RUMORI MOLESTI...)	<b>130</b>
VERIFICA STATO DI ABBANDONO/SOTTOOCCUPAZIONE DEGLI ALLOGGI/OSPITALITA' NON AUTORIZZATA	<b>27</b>
VERIFICA DELLA REGOLARITA' DELL'UTILIZZO DEGLI ALLOGGI E DEGLI SPAZI COMUNI NONCHE' DELL'ESISTENZA DI DANNI ARRECATI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE	<b>130</b>
AUTORIZZAZIONI E VERIFICA ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE O IRREGOLARI	<b>181</b>
SGOMBERO ALLOGGI A SEGUITO DI SFRAATTO / DECESSO DELL'INQUILINO O DI ABBANDONO DELL'ALLOGGIO	<b>38</b>
ACCESSI CON UFFICIALE GIUDIZIARIO PER AZIONI LEGALI	<b>117</b>

## CONCLUSIONI

Nonostante le difficoltà in cui versa il Paese e la nostra Regione, difficoltà che, per quanto concerne la parte economico-finanziaria non possono lasciare indifferenti realtà come le Ater, questa Azienda, grazie alla sua capacità operativa e ad una storia che l'ha vista sempre protagonista sia in termini di efficienza che di economicità della sua gestione, può competere, possiamo affermare, con qualsiasi realtà sia pubblica che privata per quanto riguarda l'attività gestionale e la professionalità della propria struttura tecnica ed amministrativa.

Infatti, nonostante le difficoltà economiche ed una percentuale di locatari in fascia "A" pari al **65%**, che è la più alta della Regione e sicuramente tra i primi posti nel Nord Italia, Ater Udine riesce a garantire una quantità e qualità di investimenti nella manutenzione degli oltre 7.600 alloggi da essa gestiti, da consentire dei risultati più che dignitosi. L'efficienza di questa realtà si può verificare anche dal fatto che su 7.656 alloggi non esiste un abusivo e la cura e l'attenzione con cui vengono riscossi i canoni consentono di mantenere la morosità consolidata al di sotto del 1,5%, che la colloca ai primi posti in Italia.

Altre considerazioni ci appaiono opportune in queste conclusioni per quanto riguarda alcuni aspetti che abbiamo individuato e segnalato alle istituzioni, ed ai quali si sono già date delle risposte a livello di modifiche normative regionali e che qui sintetizziamo:

- **I canoni di locazione non possono prescindere anche dalla qualità e dall'efficienza energetica degli edifici e degli alloggi:** in tal senso con le norme che hanno introdotto l'ISEE/ISE come parametro per l'accesso agli alloggi di edilizia sovvenzionata e quale base di riferimento per il calcolo dei canoni di locazione (dal 2016), ha anche introdotto la possibilità per le ATER di applicare una maggiorazione fino da un massimo del 10% del canone stesso per quegli alloggi la cui classe di efficienza energetica non sia inferiore alla **D**. Ciò, oltre ad rendere più equo il rapporto tra canone/costi di gestione dell'alloggio a parità di canone, potrà consentire di costituire dei fondi da destinare al finanziamento delle opere per il risanamento energetico di altri edifici. In sostanza le caratteristiche dell'alloggio potranno assumere un peso nella determinazione del canone di locazione, così come avviene con la Legge 431/1998, che disciplina la locazione a canone calmierato.
- **Il riparto del "Fondo sociale" dovrebbe essere corretto:** considerata la sua finalità, esso dovrebbe essere attribuito in proporzione al numero di utenti in fascia "A", piuttosto che sulla differenza tra il canone teorico ritraibile dal valore catastale e quanto effettivamente introitato.

Infine, Ater Udine è impegnata, sulla base degli indirizzi contenuti nella **L.R. 20/2013**, sul fronte della convergenza, omogeneizzazione e semplificazione di alcune attività e procedimenti con le altre Ater regionali cercando di fare economia di scala nei settori che possono essere gestiti con procedure omogenee anche attraverso una più spinta informatizzazione.