Ater Trieste
bilancio sociale
2019

COORDINAMENTO
Cristina Davi

GRUPPO DI LAVORO
Laura Zorzenon
Cristina Michieli

PROGETTO GRAFICO
Studio Mark

STAMPA
Grafiche Antiga

I dati contenuti e la proprietà intellettuale del documento "Bilancio Sociale 2019" sono di proprietà di Ater Trieste, che si riserva di autorizzare la riproduzione anche parziale del presente documento previa richiesta e comunque con citazione espressa della fonte.

Si ringrazia tutta la struttura Ater,
le colleghe e i colleghi che con la loro disponibilità
hanno contribuito alla stesura del presente elaborato.

Si ringraziano inoltre le Anagrafi comunali
e le Organizzazioni sindacali per i dati gentilmente forniti.

bilancio sociale

2019

Azienda Territoriale
per l'Edilizia Residenziale
di Trieste

PRESENTAZIONE

◀ Via Grego
foto *Drone Dream* - archivio Ater

Il 2019 è stato l'anno della riforma delle Ater del Friuli Venezia Giulia. In linea con il percorso già avviato dalla LR 1/2016, con la LR 6 agosto 2019, n. 14, il Legislatore ha ulteriormente potenziato il Sistema unico delle Ater regionali per garantire una gestione unitaria dell'edilizia sociale sul territorio del Friuli Venezia Giulia. Importanti innovazioni strutturali e gestionali sono state apportate in un'ottica di risparmio economico, di sviluppo congiunto delle attività e di maggior efficienza ed efficacia nell'erogazione di servizi.

Pur interessando l'impianto istituzionale e manageriale delle aziende – che da cinque sono passate a quattro, ciascuna retta da un Consiglio di Amministrazione, e coordinate da due Direttori – un obiettivo importante della riforma è stato quello di garantire un trattamento paritario alle quasi 21.700 famiglie assegnatarie in locazione di alloggi di edilizia sovvenzionata della regione.

Il 2019 è stato anche l'anno d'insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione di Ater Trieste, che ho l'onore di presiedere.

Ho raccolto in eredità un'azienda in buona salute, attiva, dotata di potenzialità intrinseche che potranno essere ulteriormente sviluppate. E l' attività svolta dall'Ater di Trieste nel 2019 – testimoniata dai dati e dai grafici raccolti in questo volume – è da considerarsi positiva.

Due elementi su tutti meritano attenzione:

- il valore sociale di Ater, che con il suo servizio casa continua a garantire l'abitazione in locazione a diecimila famiglie triestine, ad un canone medio mensile di 137 euro; Ater, che con le costanti collaborazioni con enti, istituzioni e realtà operanti nel sociale, punta a migliorare la qualità della vita, la socialità e l'integrazione dei suoi diciannovemila inquilini;
- il valore aggiunto prodotto da Ater, ovvero la sua innegabile capacità di creare lavoro e ricchezza nel sistema economico locale, grazie all'acquisto di beni, servizi e lavori. Basti pensare che, per il solo ambito triestino, la ricaduta economica ammonta a 16,5 milioni euro, ovvero il 65% del complessivo.

È doveroso ringraziare tutti gli stakeholders aziendali, in particolare la Regione, i Comuni ed ASUGI, sempre presenti e con i quali Ater mantiene un vivo e costante dialogo costruttivo.

La mia riconoscenza e gratitudine va al personale dipendente dell'Ater di Trieste, che ho avuto modo di conoscere personalmente in questo primo anno di mandato, per il costante impegno profuso a vantaggio della comunità.

IL PRESIDENTE
Riccardo Novacco

NOTE METODOLOGICHE

◀ Via Cumano
foto *Drone Dream* - archivio Ater

Nella stesura del Bilancio Sociale dell'Ater di Trieste sono stati presi come riferimento, ancorché di base, il modello di rendicontazione e i principi di redazione emessi da ultimo nel maggio del 2013 dal G.B.S (Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale).

Dopo aver "fotografato" dimensione, ambito operativo ed attività dell'Ater, sono stati quindi individuati i principali *stakeholders* – ovvero i principali "portatori di interesse"- ed è stato elaborato un documento finalizzato a soddisfarne l'esigenza di informazione. In riferimento agli stessi e partendo dalla definizione dei valori che caratterizzano l'operare dell'Ater di Trieste, sono state delineate le conseguenti strategie e sono stati analizzati, nel prospetto di riparto del valore aggiunto e nella relazione sociale, le principali ricadute in termini economici, ma anche sociali, che l'attività dell'Ater ha sui suoi principali interlocutori.

I dati quantitativi, illustrati anche a mezzo di semplici grafici per una più veloce comprensione dei fenomeni, sono riferiti all'anno 2019 ed è stato operato il confronto con gli anni precedenti laddove rappresentativo.

Tutti i dati utilizzati, laddove non diversamente specificato, derivano dalle basi dati aziendali.

sikkens

INDICE

◀ Rozzol-Melara
foto *Drone Dream* - archivio Ater

11 **ASSETTO ISTITUZIONALE**

12 Storia ed evoluzione dell'Ater di Trieste
14 Elenco dei presidenti e dei direttori dello IACP - Ater
16 Missione
18 Struttura istituzionale
20 Struttura organizzativa
22 Dimensione e contesto operativo
24 Patrimonio immobiliare

31 **ATTIVITÀ DELL'ATER**

32 Gestione alloggi di edilizia sovvenzionata, convenzionata, altra edilizia
37 Incremento, manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare
52 Gestione stabili
53 Amministrazione condominiale
54 Relazione con gli inquilini e i cittadini

57 **RICADUTA ECONOMICA DELL'ATTIVITÀ**

58 Determinazione e riparto del valore aggiunto
64 Ricaduta dell'attività di Ater sul sistema economico
65 Indicatori di attività

69 **RELAZIONE SOCIALE**

70 Individuazione degli stakeholders
72 Gli utenti di edilizia sovvenzionata
97 I sindacati degli inquilini
98 Istituzioni ed enti pubblici
110 Fornitori, associazioni datoriali e sindacali
114 Cliente interno, risorse umane, rappresentanze sindacali interne

119 **ATER E IL SOCIALE**

120 L'esperienza Microaree
123 Alloggi destinati a progetti socio-assistenziali
125 La coabitazione solidale
127 Il progetto "Helps" e il complesso edilizio di via Cumano
129 Agenzia solidarietà per l'affitto
132 LARU - Laboratorio di rigenerazione urbana

135 **ATER E L'AMBIENTE**

139 Attività edilizia e sostenibilità ambientale
141 Rifiuti
143 Consumi

▼ Via Cesare dell'Acqua
foto *Drone Dream* - archivio Ater

1 ASSETTO ISTITUZIONALE

STORIA ED EVOLUZIONE DELL'ATER DI TRIESTE

17 luglio **1902**	Il Consiglio Municipale di Trieste approva la costituzione dell'Istituto comunale per le abitazioni minime denominato **ICAM**; per l'avvio della sua attività il Comune e la Cassa di risparmio di Trieste stanziano rispettivamente 400.000 e 100.000 corone. Il Comune cede inoltre all'ICAM una prima quota di aree fabbricabili.
4 novembre **1918**	Austria e Italia firmano l'armistizio a Vittorio Veneto.
1921	Prime elezioni politiche in Trieste italiana.
7 agosto **1936**	Con decreto n. 9467 del ministero dell'economia nazionale l'ICAM viene rinominato "Istituto fascista autonomo per le case popolari della provincia di Trieste".
8 settembre **1943**	Trieste e l'Adriatische Kuestenland sono annessi al III Reich.
1943	l'Istituto fascista autonomo per le case popolari della provincia di Trieste viene rinominato Istituto autonomo per le case popolari (**IACP**).
1 maggio **1945**	Dopo scontri che costringono le truppe tedesche a ritirarsi, i primi reparti dell'esercito jugoslavo e dei partigiani dell'Osvobodilna Fronta occupano la città.
12 giugno **1945**	L'esercito jugoslavo si ritira da Trieste e si costituisce il Governo Militare Alleato.
5 ottobre **1954**	Con il Memorandum di Londra si definiscono le amministrazioni civili dei governi italiano e jugoslavo nella zone A e B: Trieste torna all'Italia.
31 gennaio **1963**	La legge costituzionale n. 1 approva lo statuto di autonomia della Regione Friuli Venezia Giulia.
22 ottobre **1971**	La legge 865/71 sulla riforma della casa affida l'esecuzione di tutti gli interventi di edilizia abitativa pubblica agli **IACP**.
22 dicembre **1980**	La legge regionale 70/80 assegna allo Iacp la gestione e l'amministrazione dei complessi di abitazioni per i profughi realizzati dall'Ente nazionale lavoratori rimpatriati e profughi (ENLRP).

1 settembre **1982**	La legge regionale 75/82 – Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica – disciplina l'attività degli Iacp e ne delinea compiti ed obiettivi.
16 settembre **1999**	L'Istituto autonomo case popolari di Trieste, in osservanza della legge regionale n. 24 del 27 agosto 1999, si trasforma nell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (**Ater**) della provincia di Trieste.
7 marzo **2003**	Il Consiglio regionale approva la legge regionale n.6 – Riordino degli interventi regionali in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.
19 maggio **2004**	Viene pubblicato nel B.U.R. il D.P.Reg. 13/4/2004, n.0119/Pres. – Regolamento di esecuzione dell'articolo 3 della legge regionale 6/2003 concernente le agevolazioni per l'edilizia sovvenzionata.
5 dicembre **2013**	La legge regionale 20/2013 fissa nuove "Norme in materia di riassetto istituzionale delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (**Ater**) e principi in materia di politiche abitative"
19 febbraio **2016**	Con la legge regionale 1/2016 "Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle **Ater**", la Regione riconosce il valore primario del diritto all'abitazione quale fattore fondamentale di inclusione sociale e di qualità della vita, introducendo una normativa organica per le politiche abitative regionali.
6 agosto **2019**	Con L.R. 14/2019, "Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche alla legge regionale 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica", la Regione riforma l'assetto istituzionale delle **Ater** regionali ribadendo l'importanza del Sistema Regionale delle Aziende e del processo di uniformizzazione dei procedimenti e delle attività delle stesse avviato nel 2013.

Elenco dei presidenti e dei direttori dello IACP - Ater

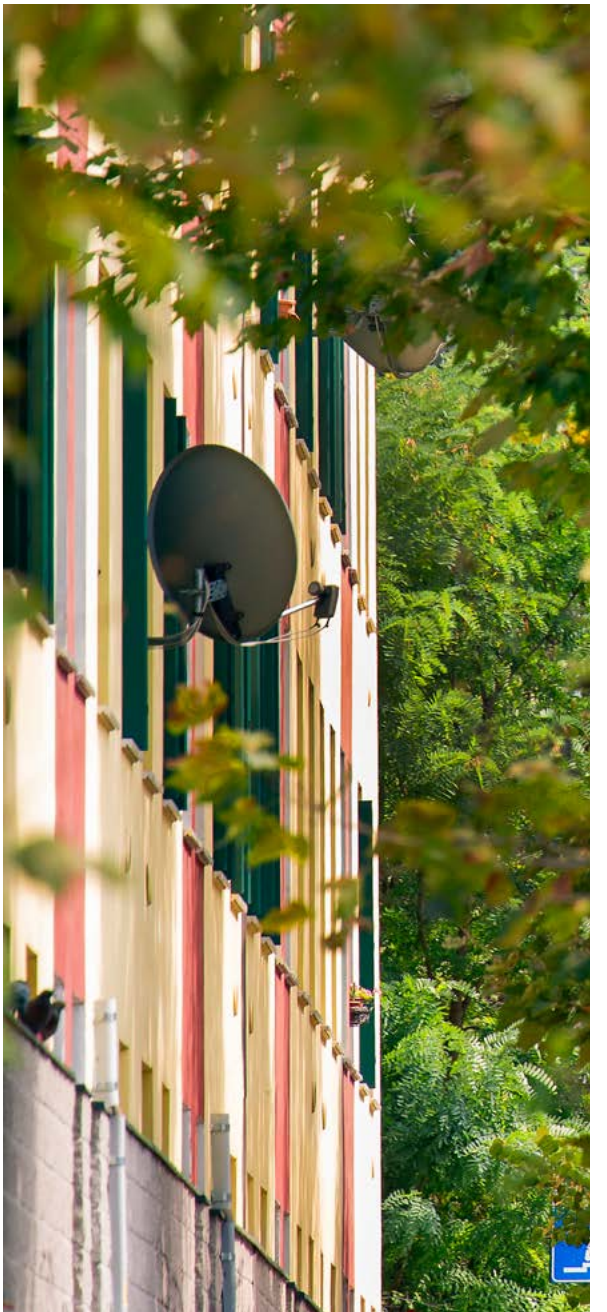
PRESIDENTI	**1902** - **1903**	CAV. ING. ***Giovanni Battista (de) Finetti***
	1903 - **1909**	SIG. ***Angelo Alfonso Polacco***
	1909 - **1922**	COMM. PROF. ARCH. ***Ludovico Braidotti***
	1922 - **1938**	COMM. GR. UFF. ***Angelo Fano***
	1938 - **1946**	COMM. DOTT. ING. ***Ugo Cappelletti***
	1946 - **1955**	COMM. ING. ***Antonio Vittorio Machlig***
	1955 - **1960**	DOTT. AVV. ***Edoardo Gasser***
	1960 - **1963**	DOTT. ***Luigi Masutto***
	1963 - **1965**	GEOM. ***Elio Geppi***
	1965 - **1969**	AVV. ***Nino Manlio Senigaglia***
	1969 - **1983**	DOTT. ***Luigi Stasi***
	1983 - **1990**	DOTT. ***Ugo Verza***
	1990 - **1993**	AVV. ***Emilio Terpin***
	1993 - **1994**	DOTT. ***Franco Zigrino***
	1994 - **1996**	GEN. ***Giuseppe Erriquez***
	1996 - **1996**	PROF. ***Alberto Gasparini***
	1996 - **1997**	AVV. ***Armando Fast***
	1998 - **2000**	DOTT.SSA ***Perla Lusa***
	2000 - **2005**	DOTT. ***Alberto Mazzi***
	2005 - **2010**	DOTT.SSA ***Perla Lusa***
	2010 - **2012**	DOTT. ***Rocco Lobianco***
	2012 - **2013**	SIG. ***Tullio Pantaleo***
	2013 - **2013**	SIG. ***Claudio Serafini***
	2013 - **2015**	AVV. ***Raffaele Leo*** - AMMINISTRATORE UNICO
	dal 01/09/**2019** - in carica	SIG. ***Riccardo Novacco***

DIRETTORI

1902 - 1931	CAV. UFF. DOTT. ***Renato Jellersitz***
1931 - 1951	CAV. UFF. DOTT. ***Paolo Rigo***
1952 - 1961	CAV. UFF. ING. ***Giorgio Ghersiach***
1962 - 1964	ING. ***Gaetano Cola***
1964 - 1973	ING. ***Aldo Fantini***
1973 - 1988	DOTT. ***Alberto Savona***
1988 - 1989	ARCH. ***Ernesto Van Der Ham***
1989 - 1990	ARCH. ***Dario Jagodic***
1990 - 1994	ING. ***Pietro Zandegiacomo Rizio'***
1994 - 2000	ING. ***Pierantonio Tacchеo***
2000 - 2005	ARCH. ***Fabio Assanti***
2005 - 2010	DOTT. ***Antonio Ius***
2010 - 2013	AVV. ***Giorgio Ceria***
2013 - 2019	DOTT. ***Antonio Ius***
2019 - in carica	ING. ***Franco Korenika***

MISSIONE

Realizzare e gestire in conformità agli obiettivi della programmazione regionale - direttamente o in concorso con altri soggetti pubblici e privati - soluzioni abitative e connessi servizi residenziali a favore della generalità dei cittadini e dei residenti in possesso dei requisiti e delle condizioni previsti dalla legislazione vigente. Tali soluzioni devono essere erogate a prezzi compatibili con la condizione economica dei beneficiari.



▶ Via Flavia
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

La legge regionale 24/1999 ha trasformato gli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Regione in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale e ne ha delineato puntualmente le finalità e l'ambito operativo.

La coesione sociale, l'inclusione e la qualità della vita dei cittadini sono i punti cardine delle politiche socio-abitative della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

In questo contesto, il diritto all'abitazione assume un valore primario e su di esso si focalizzano gli obiettivi della normativa regionale sull'ERP. Essi consistono in:

- garantire l'accesso ad un alloggio adeguato, sia in locazione che in proprietà;
- sostenere lo sviluppo dell'edilizia abitativa pubblica incrementando l'offerta di alloggi;
- promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in un'ottica di rigenerazione urbana e quale alternativa al nuovo consumo di suolo;
- fornire misure di sostegno al mercato delle locazioni;
- contrastare la morosità incolpevole.

Con queste finalità, la Regione interviene mediante gli strumenti dell'edilizia sovvenzionata, edilizia convenzionata, edilizia agevolata, sostegno alle locazioni, accesso al credito bancario (garanzie).

Obiettivi primari dell'Ater, che riveste il ruolo di operatore esclusivo del settore, sono quindi quelli di realizzare gli interventi incrementativi del patrimonio abitativo di edilizia sovvenzionata necessari per corrispondere alla domanda rilevata e di gestire a canone sociale il complessivo patrimonio di sovvenzionata esistente nel territorio di competenza, garantendone la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la sua valorizzazione attraverso innovazioni strutturali ed impiantistiche, nel rispetto dei criteri dell'efficienza energetica e della riduzione delle emissioni inquinanti.

L'Ater, inoltre, interviene in via complementare nel mercato dell'abitazione con interventi rivolti alla calmierazione del medesimo, in primis per la locazione a favore di soggetti e famiglie a capacità reddituale "media".

Concorre inoltre alla soluzione di specifiche situazioni di fabbisogno abitativo dipendenti da accentuate necessità socio-assistenziali dei soggetti beneficiari.

Il miglioramento della vivibilità urbana e della qualità della vita – seppur codificati dalla normativa solo di recente – sono obiettivi che fanno già parte del bagaglio operativo dell'Azienda.

STRUTTURA ISTITUZIONALE

La Legge Regionale 19 febbraio 2016 n. 1 - in vigore al 31/12/2018[1] - ha riformato il settore delle politiche abitative uniformando sul territorio le procedure di gestione dell'ERP in previsione di una maggior sinergia con le politiche sociali.

Con la successiva Legge regionale 6 agosto 2019, n. 14, le riforme hanno interessato anche la struttura istituzionale dell'Ater, la sua organizzazione e i compiti istituzionali ad essa attribuiti.

1 La Legge Regionale 6 agosto 2019, n. 14 ha modificato la struttura istituzionale delle ATER regionali; in particolare avvia il processo di accorpamento dell'Ater Alto Friuli con l'Azienda udinese

▶ Via Orlandini
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

La Legge Regionale 19 febbraio 2016 n. 1 ha riformato il settore delle politiche abitative uniformando sul territorio le procedure di gestione dell'ERP in previsione di una maggior sinergia con le politiche sociali.

La Legge Regionale 6 agosto 2019, n. 14 ha modificato la struttura istituzionale delle ATER regionali; in particolare avvia il processo di accorpamento dell'Ater Alto Friuli con l'Azienda udinese.

Tale riforma ha interessato e la struttura istituzionale dell' Ater e la sua organizzazione.

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Trieste è ente pubblico economico dotato di personalità giuridica, autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile, ed è sottoposta alla vigilanza e al controllo della Regione.

La disciplina dell'ordinamento e del funzionamento dell'Ater è stabilita dallo Statuto.

L'Azienda realizza i propri compiti istituzionali attraverso gli organi di seguito descritti.

IL PRESIDENTE

Il Presidente ha la rappresentanza legale dell'Ater, convoca e presiede il Consiglio di amministrazione, sovrintende al buon funzionamento dell'Ater e vigila sul perseguimento degli indirizzi e degli obiettivi della Regione in materia di edilizia sovvenzionata individuati nel Programma regionale per le politiche abitative e nel Piano annuale di attuazione di cui all' articolo 4 della legge regionale 1/2016.

Il Presidente è nominato con decreto del Presidente della Regione.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di amministrazione delle Ater:

a) adotta lo statuto di cui all'articolo 2, il regolamento di organizzazione e le eventuali modificazioni;

b) approva il bilancio di previsione e il piano finanziario;

c) approva il bilancio relativo all'esercizio finanziario precedente;

d) nomina e revoca il Direttore in attuazione dell'articolo 8;

e) attua gli indirizzi e gli obiettivi della Regione in materia di edilizia sovvenzionata individuati nel Programma regionale per le politiche abitative e nel Piano annuale di attuazione di cui all' articolo 4 della legge regionale 1/2016 ;

f) definisce i piani annuali e pluriennali di attività, approvando gli interventi da realizzare;

g) approva i regolamenti interni per il funzionamento dell'Ater e degli organi collegiali delle Ater;

h) approva il piano dei fabbisogni di personale;

i) adotta i programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dismissioni e nuove realizzazioni di immobili.

IL DIRETTORE

Il Direttore sovraintende al buon funzionamento dell'Ater e vigila sul perseguimento degli indirizzi e degli obiettivi individuati dalla Regione in materia di ERP, ed in particolare:

a) cura la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'Ater, anche mediante l'adozione di atti di organizzazione e di spesa rilevanti nei confronti dei terzi;

b) ha la responsabilità di conseguire gli obiettivi e di dare esecuzione alle deliberazioni assunte dal Consiglio di amministrazione;

c) organizza l'Azienda assicurando la funzionalità, l'economicità e la rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa ai fini generali e particolari dell'Ater;

d) esercita tutte le attribuzioni conferitegli dalla legge, dai regolamenti, dallo statuto dell'Ater e dal Consiglio di amministrazione e compie tutti gli atti di gestione non riservati agli organi dell'Ater.

Il Direttore attuale è l'ing. Franco Korenika.

La recente normativa regionale di riforma del settore (LR 14/2019) ha ripartito le funzioni di indirizzo e rappresentanza legale dell'ente – affidate al Presidente e al Consiglio di Amministrazione – e funzioni gestionali, affidate al Direttore.

◀ Comprensorio Negri
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

IL COLLEGIO UNICO DEI REVISORI

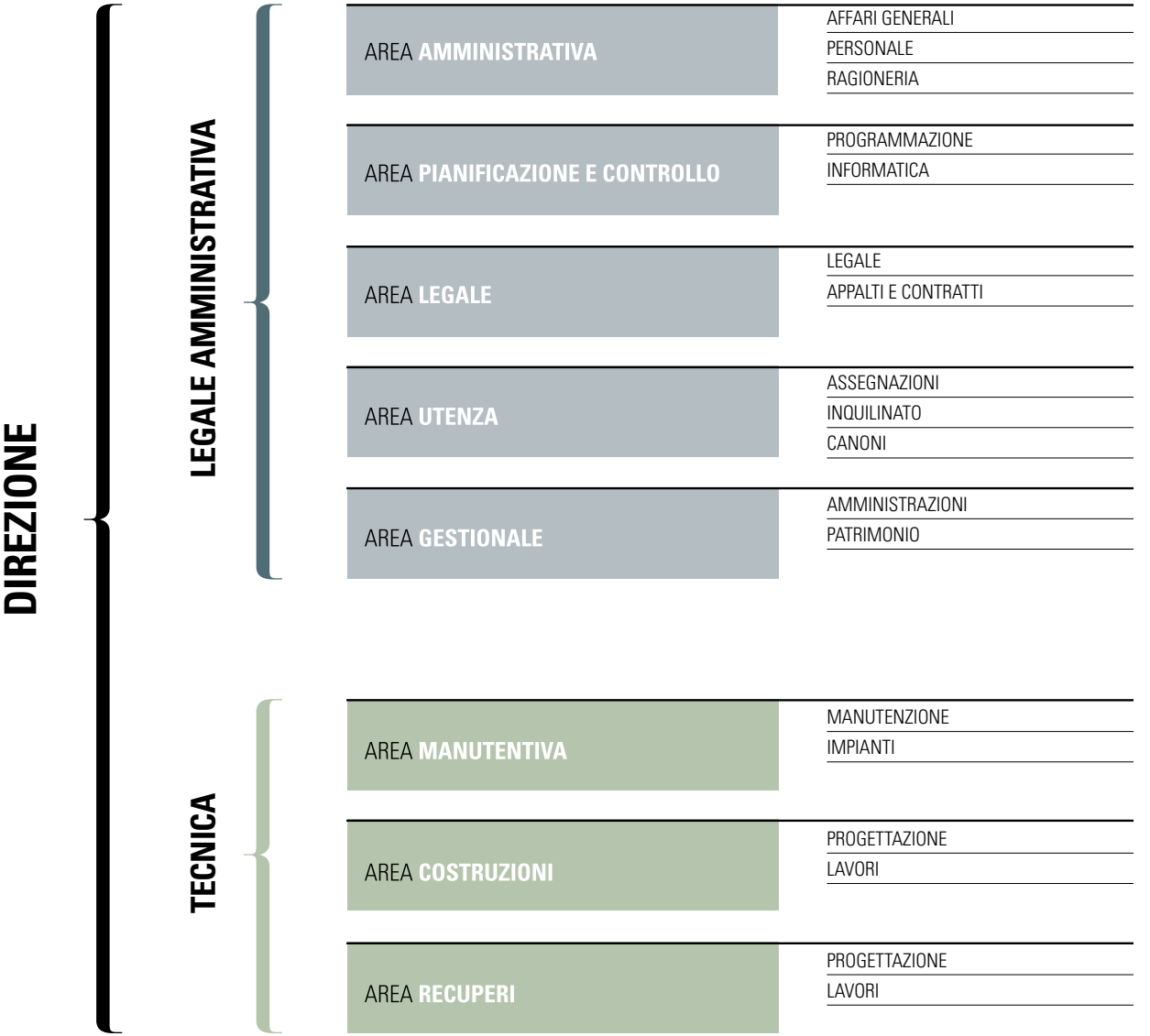
La L.R. 5 dicembre 2013 n. 20, con l'articolo 6, ha istituito il Collegio unico dei revisori dei conti delle Ater del sistema regionale.

Il Collegio dei revisori esercita funzioni di controllo generale in conformità al codice civile e in particolare 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.

Il Collegio in carica nel 2019 è stato nominato con D.P.Reg. 88 dd. 18/04/2017 ed è composto come segue:

PRESIDENTE	**Marina Monassi**
SINDACI EFFETTIVI	Martina Malalan Andrea Zampar
SINDACI SUPPLENTI	Vasco Bernardi Davide Scaglia

STRUTTURA ORGANIZZATIVA



In Ater Trieste sono attive 18 Unità Operative distribuite in 8 Aree, ripartite a loro volta nei settori Legale – Amministrativo (Area Amministrativa, Pianificazione e controllo, Legale, Utenza e Gestionale) e Tecnico (Costruzioni, Recuperi e Manutenzioni).

AREA AMMINISTRATIVA

Si occupa della gestione contabile e finanziaria dell'Azienda, della formazione del bilancio, della gestione amministrativa dei finanziamenti.

Si occupa inoltre del funzionamento della Sede, della gestione del personale interno, dell'approvvigionamento dei materiali d'uso.

AREA PIANIFICAZIONE E CONTROLLO

Si occupa della pianificazione aziendale, della tenuta della contabilità analitica e del controllo di gestione, della verifica degli obiettivi aziendali.

Cura la pubblicazione del Bilancio Sociale e la diffusione dei dati aziendali.

Gestisce, in collaborazione con altri soggetti istituzionali i "progetti innovativi".

Si occupa inoltre della gestione delle risorse informatiche, in termini di hardware, software ed applicazioni aziendali.

AREA LEGALE

Si occupa della gestione del contenzioso giudiziale ed extragiudiziale e dell'assistenza legale, nonché dell'affidamento appalti lavori, servizi e forniture, predisposizione e stipula di contratti attivi e passivi, con esclusione delle locazioni di alloggi, dell'attuazione dei Piani di Vendita.

AREA UTENZA

Si occupa dei Bandi di concorso e dell'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata, convenzionata; dei Bandi di cambio alloggio; della stipula dei contratti di locazione e di quanto ad essi collegato. Si occupa inoltre della contabilizzazione, rideterminazione e riscossione dei canoni e dei servizi reversibili e della morosità.

Collabora altresì con gli altri soggetti istituzionali nell'ambito di progetti socio assistenziali.

AREA GESTIONALE

Si occupa della gestione del patrimonio immobiliare in generale, dei rapporti con amministrazioni condominiali esterne, con il Catasto e il Tavolare, e dell'amministrazione del patrimonio affidato da terzi.

Si occupa altresì della gestione di servizi legati agli stabili di proprietà o comunque gestiti dall'Ater.

AREA MANUTENTIVA

Provvede alla gestione dell'attività manutentiva edile ed impiantistica sul patrimonio immobiliare gestito dall'Ater, compresa l'attività di manutenzione e ristrutturazione degli alloggi di risulta. Provvede altresì alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne, degli impianti di rete, nonché alla gestione e manutenzione degli impianti tecnici e dei relativi servizi agli stabili.

AREA COSTRUZIONI

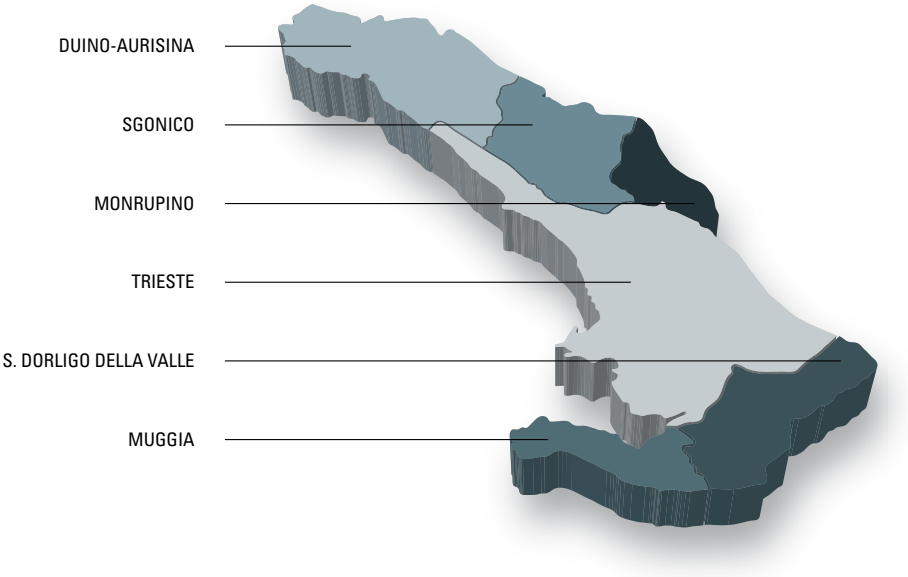
Si occupa di attività tecniche ed amministrative pertinenti alla realizzazione di nuove costruzioni.

AREA RECUPERI

Si occupa di attività tecniche ed amministrative inerenti gli interventi di ristrutturazione, risanamento e manutenzione straordinaria.

DIMENSIONE E CONTESTO OPERATIVO

Contesto territoriale



COMUNE	SUPERFICIE TOTALE (HA)	SUPERFICIE URBANA (HA)	N. RESIDENTI 31/12/2018	INQUILINI Ater N.	INQUILINI Ater %
Trieste	8.473	1.601	203.234	17.800	9%
Duino Aurisina	4.505	284	8.426	165	2%
Monrupino	1.270	53	863	27	3%
Muggia	1.380	271	13.013	1055	8%
S. Dorligo della Valle	2.413	169	5.710	44	1%
Sgonico	3.133	71	2.030	27	1%
TOTALE 31/12/2019	**21.174**	**2.449**	**233.276**	**19.118**	**8,2%**

Fonte dati: elaborazioni popolazione al 31/12/2019

L'ambito territoriale di Ater Trieste – coincidente con quello della soppressa Provincia triestina – è il meno esteso delle province italiane ma è il quarto per densità abitativa; la città di Trieste, dove si concentra l'87% dei residenti, è il *Comune più popoloso* non solo della Regione ma di tutto il Triveneto.

Il numero di inquilini Ater, che include tutti gli occupanti di stabili ERP, rappresenta oltre l'**8,2%** della popolazione dell'ambito territoriale di Ater Trieste. Gli inquilini di alloggi gestiti da Ater rappresentano quasi il **40%** della popolazione del territorio di Trieste che risiede in affitto.

Le caratteristiche degli inquilini di edilizia sovvenzionata vengono descritte nel capitolo 4.

2019	N. RESIDENTI IN ALLOGGI IN AFFITTO*	N. INQUILINI ALLOGGI GESTITI Ater	
		N.	%
Provincia di Trieste	48.808	19.118	39%

* Fonte dati: Istat - censimento 2011

Circa il 40% dei residenti in affitto nella Provincia di Trieste
vive in un alloggio di edilizia residenziale pubblica gestito dall'Ater.

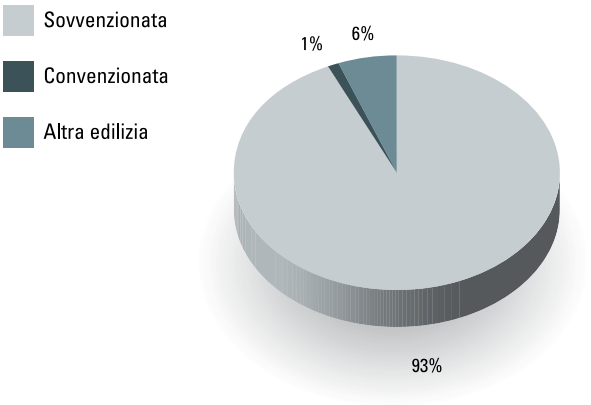
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Al 31 dicembre 2019 il patrimonio di alloggi destinati alla locazione gestito da Ater ammonta a 13.213, dei quali 11.398 sono di proprietà.

PROPRIETÀ	STABILI	ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE	UID DESTINATE ALLA LOCAZIONE
Proprietà Ater	1.362	11.398	955
Proprietà altri enti	202	1.815	154
TOTALE	**1.564**	**13.213**	**1.109**

Il dato comprende tutte le tipologie di alloggi (sovvenzionata, convenzionata, altri), inclusi gli alloggi destinati alle attività socio assistenziali e sanitarie. Sono stati **esclusi gli alloggi in fase di ristrutturazione**.
Le unità immobiliari diverse (UID) comprendono magazzini, negozi, cantine e depositi, posti macchina, etc

Patrimonio gestito per tipologia di edilizia



Il 93% del patrimonio è di edilizia sovvenzionata.

L'Ater gestisce direttamente, anche tramite l'amministrazione di condominio, la maggior parte degli stabili: solo il 19% è infatti affidato in amministrazione esterna e si tratta di stabili dove la proprietà Ater è minoritaria. In questi casi l'Ater si occupa comunque della manutenzione degli alloggi di proprietà e gestisce i rapporti con gli amministratori condominiali terzi.

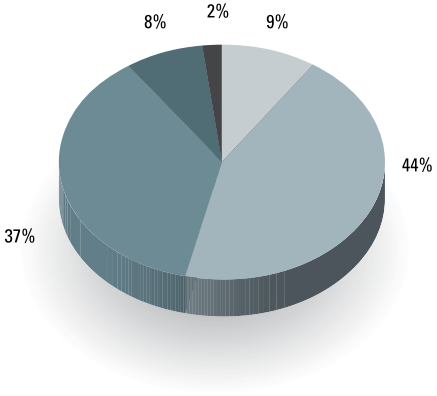
L'attività dell'ente interessa non solamente gli inquilini ma anche tutti i proprietari presenti negli stabili, sia per le attività autorizzative e di controllo sulle parti comuni che per la gestione e la rendicontazione dei servizi tipici delle amministrazioni condominiali. La gestione Ater coinvolge il 10% della totalità dei nuclei famigliari residenti nell'area triestina.

L'80% degli alloggi gestiti da Ater (sia quelli di proprietà dell'Azienda che di altri enti) ha una superficie compresa tra i 40 e gli 80 mq; pressoché simili sono le dimensioni delle abitazioni destinate esclusivamente all'edilizia sovvenzionata. Il patrimonio immobiliare di proprietà è stato sottoposto nell'ultimo ventennio a numerosi e sistematici interventi di ristrutturazione totale.

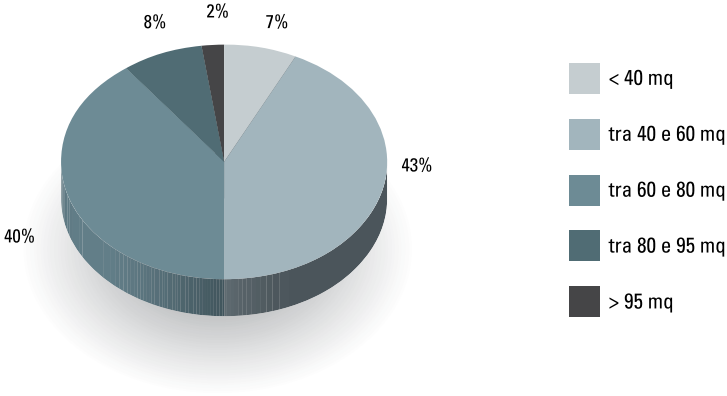
	N. ALLOGGI	%
Nuclei famigliari in alloggi proprietà e/o gestiti da Ater	11.151	10%
Nuclei famigliari Provincia di Trieste *	115.641	

* Fonte dati: Istat censimento 2011

Superficie alloggi gestiti da Ater



Superficie alloggi edilizia sovvenzionata

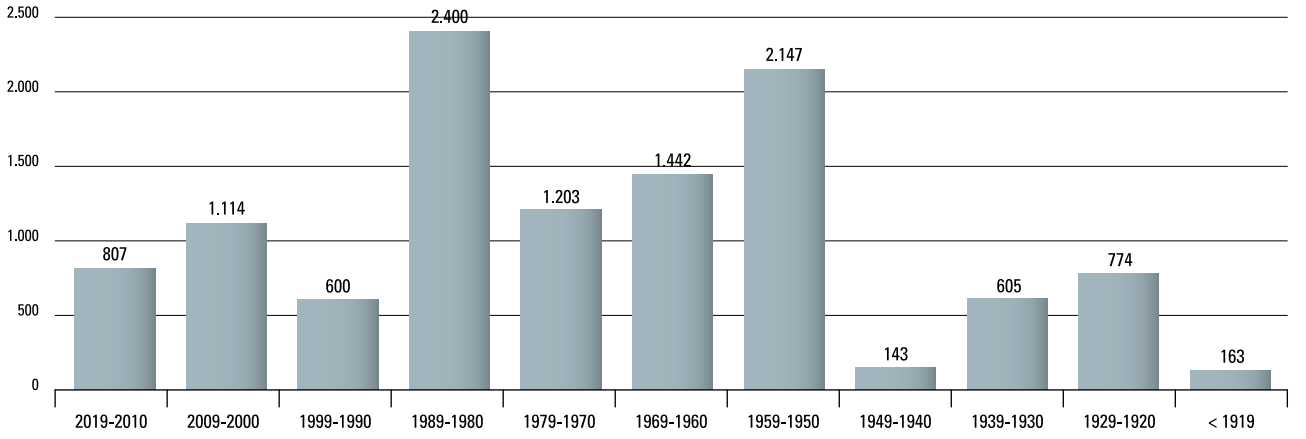


Il tasso di rinnovamento del patrimonio edilizio (alloggi nuovi/totale alloggi) negli ultimi venti anni si assesta al 20% del patrimonio. Nel recupero edilizio di un edificio il numero degli alloggi nuovi è destinato quasi sempre a diminuire per effetto dell'aumento della metratura media degli alloggi. Al 31/12/2019 sono in fase di ristrutturazione 205 alloggi, per un totale di 128 nuovi alloggi dopo il ripristino.

Alloggi in ristrutturazione 31/12/2019

INDIRIZZO	ALLOGGI PRIMA DEL RECUPERO	ALLOGGI NUOVI
Via del Prato 1, Pendice Scoglietto 26	35	24
Via Gemona 1-13, Via Gradisca 2-4	144	86
Via Mocenigo 4-6, muggia	16	12
Dolina - San Dorligo (TS)	10	6
TOTALE COMPLESSIVO	**205**	**128**

Vetustà patrimonio Ater



Oltre al recupero edilizio e urbanistico, sono necessari continui interventi di riassetto degli alloggi che si liberano nel corso dell'anno, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni e sugli impianti per la messa a norma degli stabili dal punto di vista impiantistico e strutturale**.** Nel corso del 2019, l'attività manutentiva dei singoli alloggi ha consentito di ristrutturare e mettere in locazione 198 alloggi,

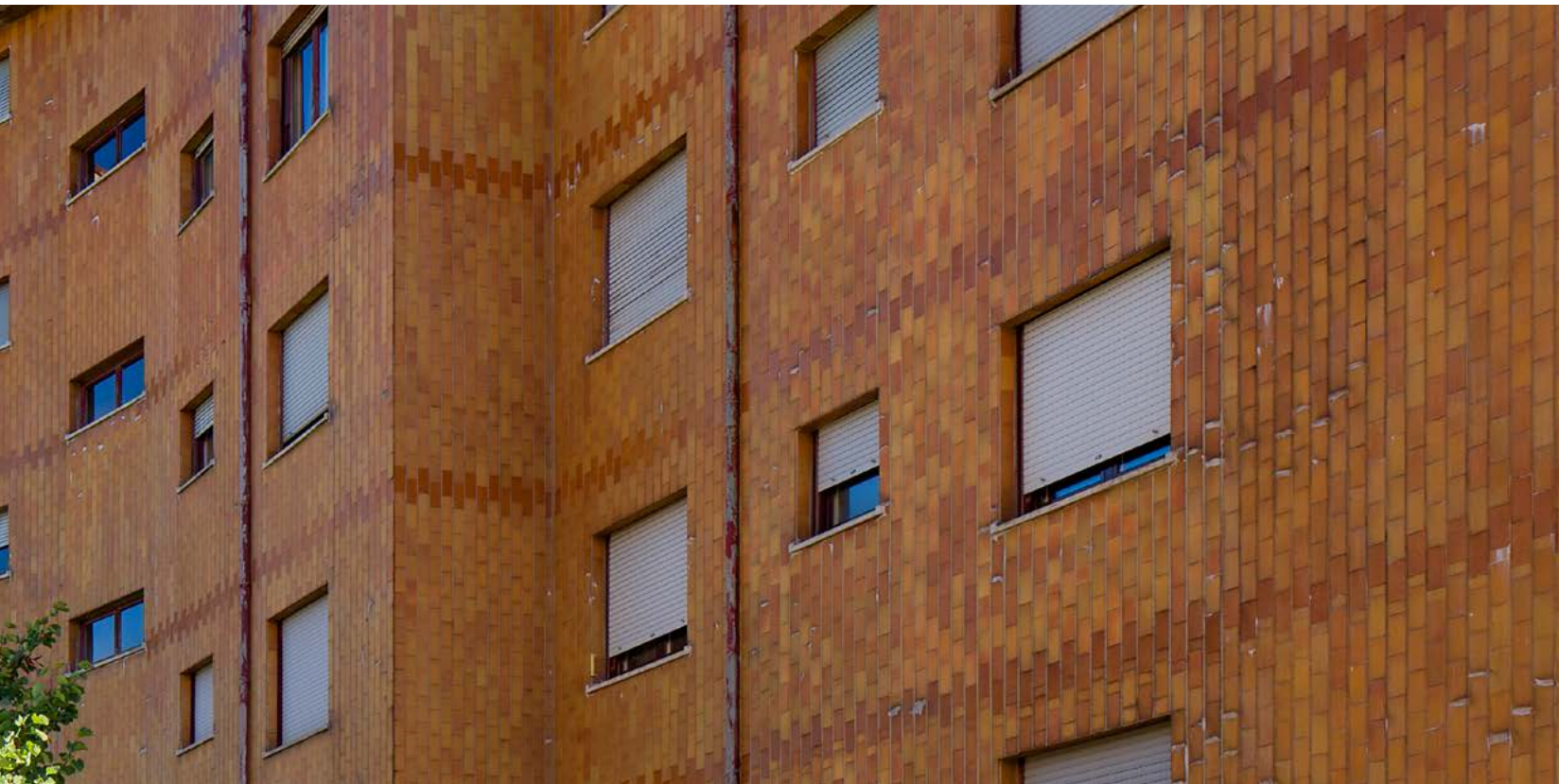
Recupero alloggi singoli anno 2019

	N. ALLOGGI
Risanamento totale	41
Risanamento parziale	149
Manutenzione ordinaria	8
TOTALE ALLOGGI RECUPERATI	**198**

▶ Via Pollitzer
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

▼ Altura
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

2 ATTIVITÀ DELL'ATER



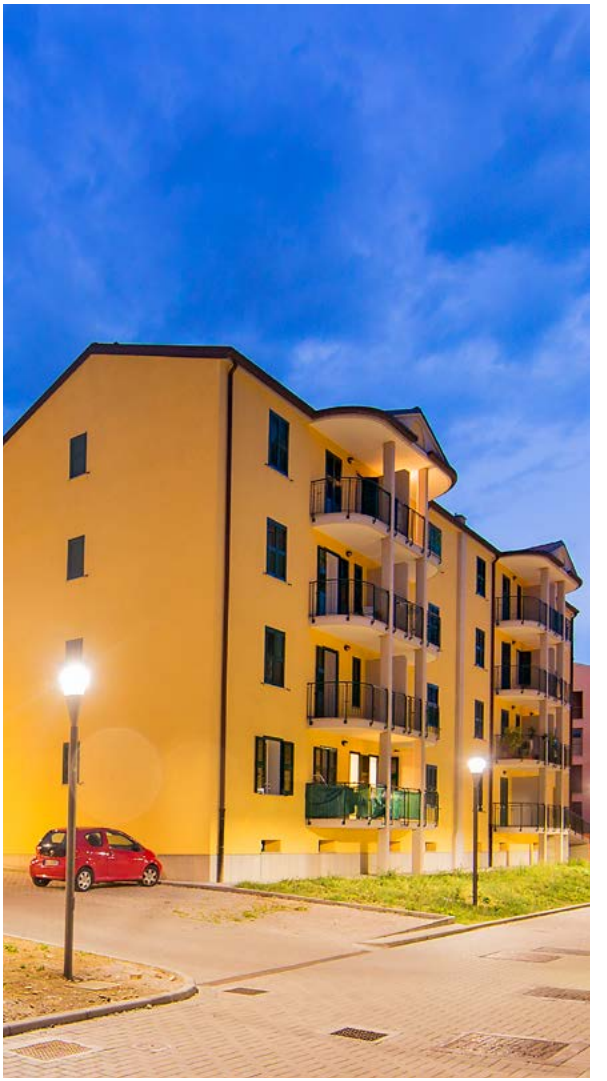
2.1

GESTIONE ALLOGGI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA, CONVENZIONATA, ALTRA EDILIZIA

Dal punto di vista operativo, l'attività istituzionale di Ater Trieste consiste in:

- Gestione alloggi di edilizia sovvenzionata, convenzionata, altra edilizia
- Incremento, manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare
- Gestione stabili
- Amministrazione condominiale
- Relazioni con gli inquilini e i cittadini.

Si tratta di attività che vengono svolte dall'Ater sia per conto proprio, su stabili di proprietà, che per conto terzi, su stabili di proprietà di terzi, in forza di convenzioni.



Gestione alloggi di edilizia sovvenzionata

L'edilizia sovvenzionata comprende tutte le attività volte alla realizzazione e alla gestione di abitazioni (c.d. "alloggi popolari") da destinare alla locazione permanente a favore dei cittadini che risultino in possesso di determinati requisiti previsti dalla legge, con particolare riferimento alla situazione economica del nucleo famigliare misurata con l'indicatore ISEE. Il canone di locazione è "calmierato" e viene determinato tenendo conto della condizione economica e del numero dei componenti del nucleo famigliare nonché delle caratteristiche dell'alloggio.

Gli alloggi di edilizia sovvenzionata – di proprietà delle Ater, di altri enti pubblici o di privati – sono assegnati tramite appositi bandi di concorso.

Per disposizione del Legislatore regionale, nel Friuli Venezia Giulia le attività connesse alla realizzazione e alla gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata spettano esclusivamente alle Ater.

Assegnazione alloggi

Nel corso del 2019, le assegnazioni di alloggi sono state effettuate in base alle graduatorie del Bandi di concorso 2017.

L'assegnazione di alloggi ha riguardato anche gli scambi reciproci tra inquilini e il cambio alloggio richiesto dall'inquilino.

Sono stati inoltre messi a disposizione 5 alloggi nell'ambito di progetti socio assistenziali in collaborazione con l'ASUI di Trieste o il Comune di Trieste.

ALLOGGI ASSEGNATI 2019	317
di cui:	
- per nuova assegnazione ES	254
- per nuova assegnazione (altro)	23
- per cambio alloggio richiesto dall'inquilino	29
- per scambi reciproci	3
- per progetti socio-assistenziali	5

◄ Comprensorio Negri
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

Andamento bandi 2017

La graduatoria definitiva è stata pubblicata nel maggio del 2018.

Successivamente, come previsto dalla normativa regionale, nuovi inserimenti in graduatoria sono stati ammessi per soggetti destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto o di rilascio emessi da enti pubblici o da organizzazioni assistenziali, per coloro che sono obbligati a rilasciare l'alloggio per ordine del giudice, in sede di separazione o cessazione degli effetti civili del matrimonio, o per le persone anziane.

A dicembre 2019, la situazione per Comune risulta essere la seguente:

	DOMANDE VALIDE TOTALI	SODDISFATTE	%
Trieste	3.535	287	8%
Muggia	113	9	8%
Duino Aurisina	43	1	2%
San Dorligo della Valle	44	1	2%
Sgonico	6	0	0%
Monrupino	7	1	14%
TOTALE	**3.748**	**299**	**8%**

La percentuale di soddisfazione della domanda si attesta all'8%.

▶ Rozzol-Melara
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

Edilizia convenzionata ed altra edilizia

La LR 24/99, istitutiva delle Ater regionali, ha offerto alle aziende la possibilità di gestire il patrimonio immobiliare proprio e di proprietà di terzi anche in relazione a segmenti diversi dall'edilizia sovvenzionata.

Dai primi anni 2000, le positive opportunità normative (LR 24/99) e del mercato hanno reso possibile l'acquisizione di alloggi da destinare alla locazione in regime di edilizia convenzionata, tutti nella città di Trieste.

Al 31/12/2019 risultano assegnati 119 alloggi di questa tipologia.

Inoltre, dal 2003, Ater amministra e gestisce 663 alloggi di proprietà del Comune di Trieste, di cui 583 risultano in locazione "ex lege 431/98" (c.d. alloggi a canone concordato).

2019	N. ALLOGGI LOCATI
Edilizia convenzionata	119
Altra edilizia	583

▶ Via Pollitzer
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

2.2

INCREMENTO, MANUTENZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La riforma regionale del settore ERP avviata con la L.R. 1/2016 ha posto nuove priorità nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, codificando tendenze già manifestate nell'ultimo decennio: essa pone un freno all'attività edificatoria – soluzione predominante nei programmi ERP del passato – rivolgendosi piuttosto alla riqualificazione e al riuso dell'esistente (edifici dismessi o sottoutilizzati), possibilmente inserendo gli interventi nell'ambito di piani di rigenerazione urbana, anche ricorrendo all'uso delle fonti rinnovabili e delle tecniche della bio edilizia.

Offrire soluzioni abitative non è più infatti sufficiente: bisogna migliorare la vivibilità nei centri urbani – soprattutto se ad alta densità abitativa – e valorizzare l'esistente con l'impiego di soluzioni tecnologiche che rispettino l'ambiente.

▼ Via Orlandini
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

Programmi di nuove costruzioni

Le nuove costruzioni riguardano nuove realizzazioni edilizie in zone di espansione urbana o nell'ambito di programmi di recupero urbanistico e sono prevalentemente realizzate grazie a leggi regionali di finanziamento.

L'Ater si è sempre occupata della gestione globale del processo di realizzazione dell'intervento, dalla fase di individuazione delle aree, con l'eventuale proposizione di specifici strumenti urbanistici, alla progettazione edilizia e specialistica (strutture, impianti) – dalla fase preliminare al progetto esecutivo di appalto, ricorrendo a professionalità interne all'Azienda e/o con affidamenti professionali esterni – nonché al successivo appalto alle Imprese esecutrici e all'attività di Direzione lavori.

Nel realizzare gli interventi costruttivi, Ater si è da sempre posta come obiettivo non solo l'edificazione degli immobili, ma anche lo sfruttare al meglio le potenzialità edificatorie dei siti prescelti, nel rispetto delle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, al fine di ridurne i costi garantendo al contempo una ottimale qualità complessiva delle realizzazioni, nell'interesse generale della collettività.

Nel corso degli ultimi anni, non sono stati avviati programmi di edificazione per incrementare l'offerta abitativa e nel 2018 i cantieri in attività risultano da interventi finanziati in precedenza.

L'attività costruttiva metterà in circolo 73 unità abitative per l'edilizia sovvenzionata e 65 alloggi di edilizia convenzionata (in tutto **118 alloggi**), per un investimento globale di **quasi 24 milioni di euro**.

SITUAZIONE AL 31/12/2019

CANTIERI APERTI

Nuove costruzioni

PROG.	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	IMPORTO PROGETTO	N. ALLOGGI
660	Nuova costruzione di 48 alloggi in Via Cesare dell'Acqua secondo i criteri di edilizia ecocompatibile	L.R. 7/3/2003	11.350.000	48

Recuperi urbani

PROG.	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	IMPORTO PROGETTO	N. ALLOGGI
563	Via Flavia - Trieste - 2° lotto convenzionata	L.R. 75/82 + L.9/99 + fondi Ater	2.926.000	20
563/b 564/a 563/c	Via Flavia 2° lotto - locali e parcheggi	L.R. 75/82 + L.9/99 + fondi Ater	2.338.482	
563/a - 564/b	Via Flavia - Trieste - 2° lotto convenzionata	L.R. 75/82 + L.9/99 + fondi Ater	4.896.344	25
564/c	Via Flavia - Trieste - 2° lotto	Fondo unico regionale	2.293.289	25
		TOTALE	**12.454.115**	**70**

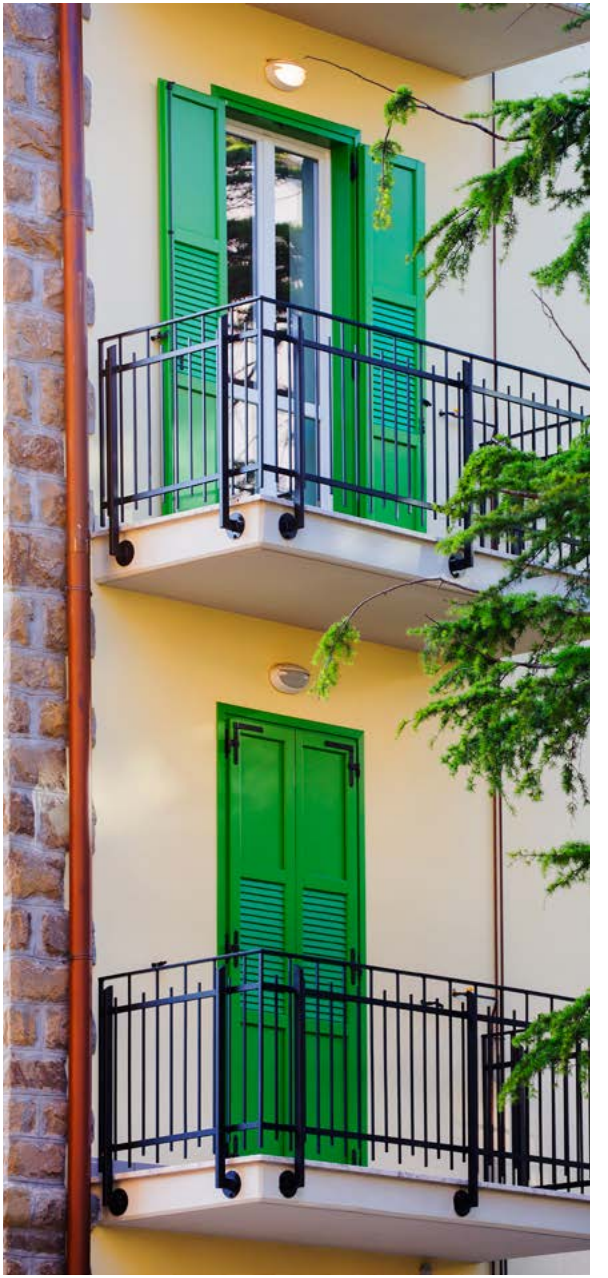
◀ Via Orlandini
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

Programmi di recupero

I programmi di recupero consistono sia in progetti di risanamento di interi stabili esistenti, sia di manutenzione straordinaria, edile ed impiantistica.

I programmi di recupero sono finanziati soprattutto da provvedimenti regionali, con l'integrazione di fondi Ater laddove disponibili.

Gli alloggi recuperati in progetti di ristrutturazione totale di stabili saranno **144**, con un totale investito di circa **22 milioni di euro**.



▶ Via Orlandini
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

SITUAZIONE AL 31/12/2019

INTERVENTI PROGRAMMATI E FINANZIATI

Recuperi urbani

PROG.	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	IMPORTO PROGETTO	N. ALLOGGI
522	R.U. giardino complesso via Flavia Trieste	Fondi Comune Trieste	516.456	
	R.U complesso di via Boito - Trieste 1° lotto stralcio Boito 2 e 4	Finanziamento statatle - Delibera CIPE 22/12/2017 N.127 + cofinanziamento Ater	3.505.417	16
		TOTALE	**4.021.873**	**16**

Recuperi edilizi

PROG.	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	IMPORTO PROGETTO	N. ALLOGGI
687	R.E. Prato 1 - Scoglietto 26 - Trieste	L.R. 47/90	2.000.000	24
679	R.E. Via Gemona/via Gradisca - Trieste	L.R. 47/91	13.000.000	86
30R	R.E. Via Mocenigo 4 - Muggia (TS)	Piano annuale 2017 - L.R. 1/2016	837.200	6
608	R.E. Via Mocenigo 6 - Muggia (TS)	L.R. 27/2014	837.200	6
764	R.E. Dolina - S.Dorligo (TS)	Piano annuale 2019 - L.R. 1/2016	800.000	6
		TOTALE	**17.474.400**	**128**

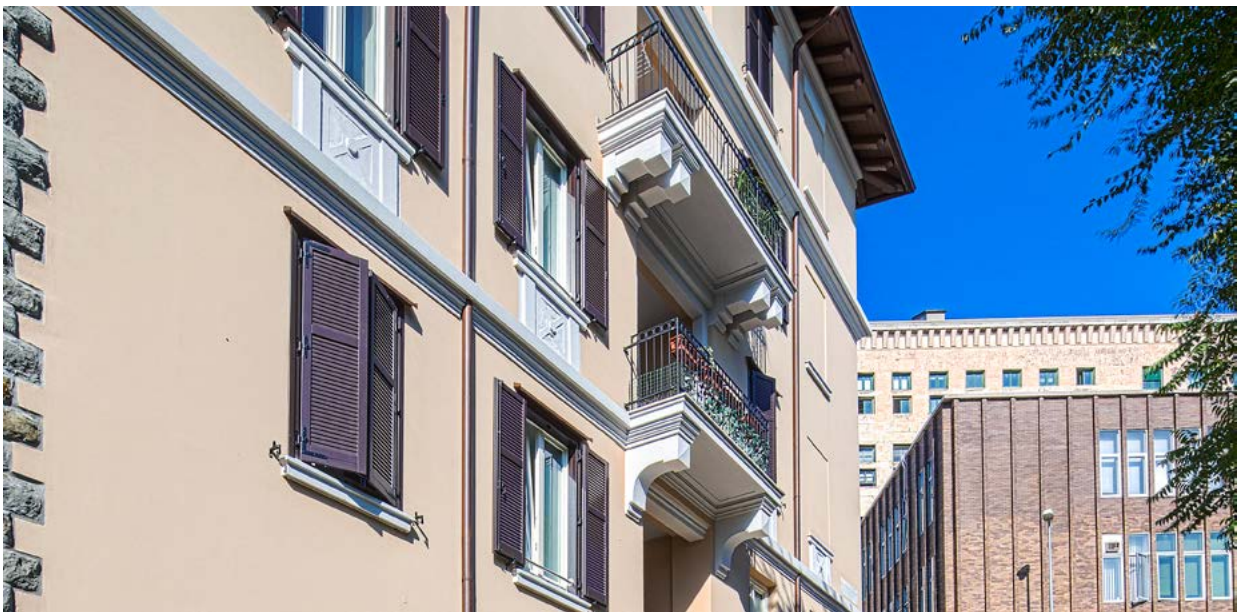
SITUAZIONE AL 31/12/2019

INTERVENTI PROGRAMMATI E IN ATTESA DI FINANZIAMENTO

Nuove costruzioni

PROG.	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	IMPORTO PROGETTO	N. ALLOGGI
680/2	Maddalena - Trieste	In attesa di finanziamento	6.530.000	40
R.U.	complesso via Boito - Trieste 2° lotto stralcio Boico Boito 1, 5, 6, 7, 8	Da finanziare	da definire	40
R.U.	Manutenzione straordinaria edificio Boito 3	Da finanziare	da definire	6

▼ Via Fogazzaro
foto *Marino Sterle* - archivio Ater



Manutenzione straordinaria

Compatibilmente con le risorse disponibili, l'Ater effettua ogni anno interventi di manutenzione straordinaria per la salvaguardia ed il mantenimento del proprio patrimonio, nonché per la messa a norma degli stabili in materia impiantistica e strutturale.

Tali interventi vengono effettuati con l'utilizzo di finanziamenti regionali laddove presenti ed in alternativa con l'investimento di fondi propri.

La programmazione prevede interventi di adeguamento impianti, manutenzione straordinaria di stabili e di aree esterne per un totale di oltre **18 milioni di euro**.

SITUAZIONE AL 31/12/2019

Manutenzione straordinaria - Cantieri aperti

PROG.	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	IMPORTO PROGETTO
761	Manutenzione straordinaria parti comuni complesso Piazzale Europa a Trieste	L.R.1/2016 + fondi bilancio Ater	820.000
745	Sostituzione serramenti Via Grego - Trieste	L.R. 16/2016 + fondi Ater	3.296.931
vari	dismissione impianti depurazione stabili località Aurisina Stazione 11/d/e/f e realizzazione impianto sollevamento fognario	Fondi di bilancio Ater (appalto riscaldamento)	105.000
		TOTALE	**4.221.931**

Manutenzione straordinaria - Interventi programmati e finanziati

Interreg VA Italia Slovenia 2014-2020 - Progetto Energy Care

PROG.	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	IMPORTO PROGETTO
757	Riqualificazione energetica complesso S.Giovanni Bosco - Trieste	Fondi FESR + fondo di rotazione nazionale italiano + fondi di bilancio Ater	734.930

Prius Melara - "Bando Periferie"

PROG.	DESCRIZIONE	FINANZIAMENTO	IMPORTO PROGETTO
734	a1- Rifunzionalizzazione degli spazi esterni del complesso edilizio mediante l'adeguamento dell'autorimessa esistente	Cofinanziamento Ater fondi bilancio	1.241.912
747	a3 - Riqualificazione e potenziamento degli spazi ricreativi e di aggregazione sulle aree esterne del complesso edilizio	Fondi Presidenza Consiglio Ministri - bando Periferie + cofinanziamento fondi bilancio Ater	424.180
749	b4 – Adeguamento e potenziamento parco ascensori ad uso collettivo del complesso edilizio	Fondi Presidenza Consiglio Ministri - bando Periferie + cofinanziamento fondi bilancio Ater	262.049
750	b5 – Riqualificazione e miglioramento dell' illuminazione naturale del nodo servizi del complesso edilizio	Cofinanziamento Ater fondi bilancio	265.000
752	c1 – Riqualificazione energetica complesso edilizio A - Impianto di climatizzazione a basso impatto ambientale	Fondi Presidenza Consiglio Ministri - bando Periferie	5.587.000
746	c2 – Riqualificazione energetica complesso edilizio - sostituzione serramenti alloggi (fronte Nord-Est)	Fondi Presidenza Consiglio Ministri - bando Periferie	2.553.717
753	c3 – Servizio di videosorveglianza per il complesso edilizio (passeggiate ed autorimessa)	Fondi Presidenza Consiglio Ministri - bando Periferie	85.107
730	c4 – Adeguamento tecnologico impianti elettrici dei servizi comuni del complesso edilizio	Cofinanziamento Ater fondi bilancio	555.904
728	c5 – Adeguamento tecnologico per la protezione antigelo della rete idrica antincendio a servizio della parte residenziale del complesso edilizio	Cofinanziamento Ater fondi bilancio	445.586
657	c6 – Adeguamento percorsi antincendio della parte residenziale del complesso edilizio	Cofinanziamento Ater fondi bilancio + L.47/91	640.000
754	d1 – Riqualificazione unità immobiliari ad uso diverso nelle passeggiate comuni da destinarsi ad attività sociali e culturali	Fondi Presidenza Consiglio Ministri - bando Periferie + cofinanziamento fondi bilancio Ater	289.000
751	e8 - Promozione delle attività di tipo culturale ed educativo tramite la riqualificazione di spazi abbandonati nei quali realizzare una emeroteca con biblioteca di quartiere opere edili	Fondi Presidenza Consiglio Ministri - bando Periferie + cofinanziamento fondi bilancio Ater	834.562
		TOTALE	**13.184.017**
		di cui Fondi Presidenza Consiglio Ministri - bando Periferie	**8.390.834**

PROGRAMMA PRIUS MELARA.
PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE (L. 28/12/2008, ART. 1, COMMI 974÷977)

Nel 2016, con il Comune di Trieste – capofila – e AcegasApsAmga, Ater ha partecipato al bando nazionale per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie (L. 28/12/2008, art. 1, commi 974÷977).

Il progetto è stato ammesso a finanziamento per un importo totale di € 18.000.000.

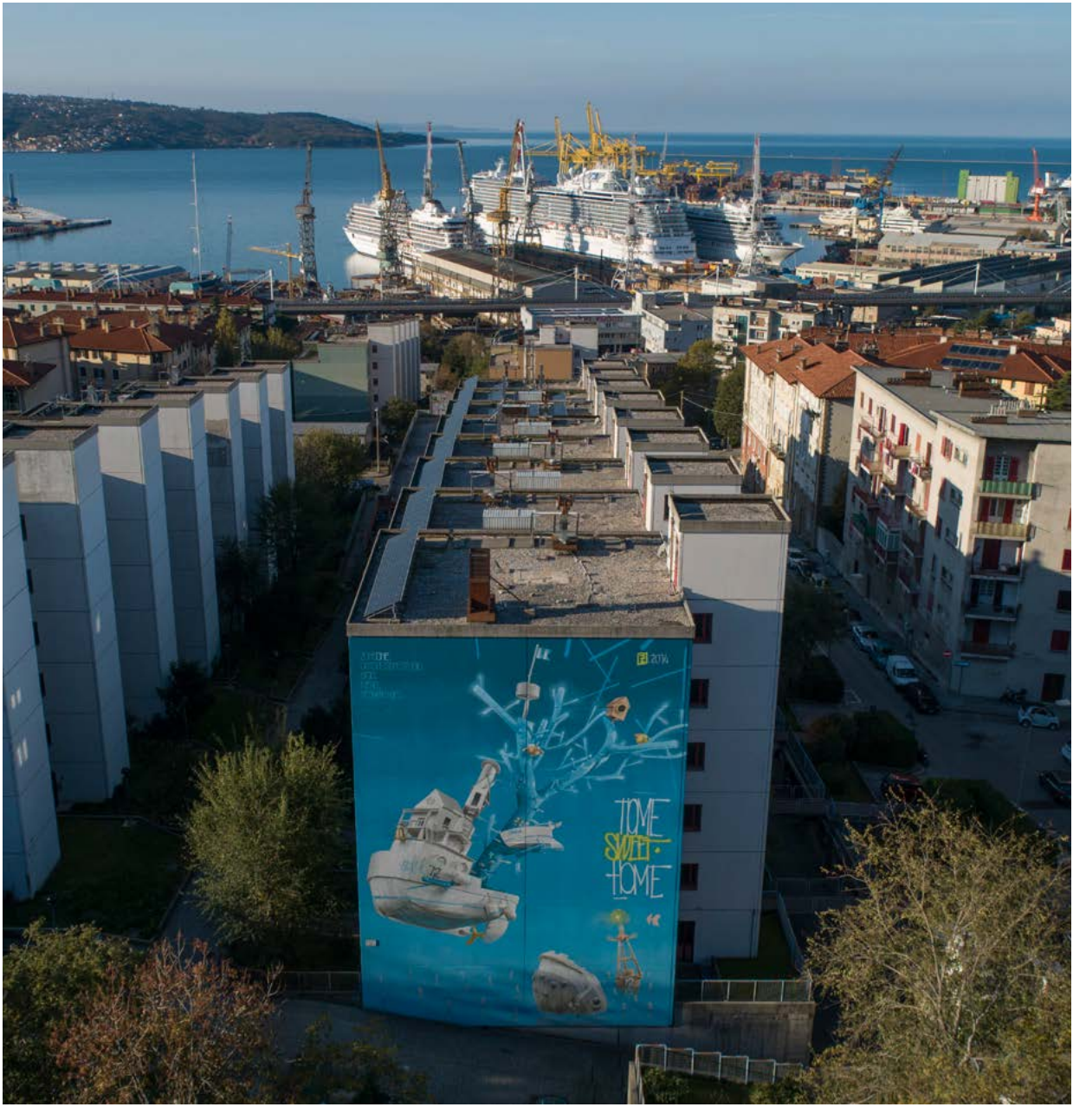
Ater Trieste realizzerà 14 interventi per oltre 11 ml di euro, dei quali 2,7 ml a carico dell'Azienda.

La sede prescelta per il progetto è il quartiere di Rozzol-Melara: baricentro dell'area di intervento è il complesso edilizio di proprietà dell'Ater di Trieste, denominato Quadrilatero di Melara con i suoi 40 edifici in linea su quattro ali per un totale di 650 appartamenti e 1200 abitanti attualmente censiti. Sono altresì coinvolti anche il complesso scolastico di via Forlanini, le residenze per anziani di via Marchesetti, il parco urbano di Villa Revoltella, la frazione di Longera e la viabilità pubblica di quartiere, nonché 16 isole ecologiche a servizio dello stesso.

Le tipologie di intervento puntano al miglioramento della qualità della vita e del decoro urbano, intervenendo su volumi edificati di proprietà dell'Ater e del Comune di Trieste e sugli spazi pubblici per:

- la manutenzione e il riuso di aree e strutture esistenti o spazi comuni in stato di abbandono (riqualificazione di aree verdi, ludiche e ricreative; recupero funzionale dell'autorimessa seminterrata del Quadrilatero con i suoi 456 posti auto, riqualificazione/creazione di ulteriori spazi di parcamento pubblici e privati (Ater), potenziamento/ammodernamento degli impianti elevatori di uso comune (non di fabbricato) del Quadrilatero e riqualificazione della copertura vetrata della piazzetta centrale dello stesso);
- riqualificazione ambientale ed energetica del complesso Ater (nuovo impianto di climatizzazione del Quadrilatero e sostituzione dei serramenti lato Bora negli alloggi dello stesso) e del complesso scolastico di via Forlanini;
- potenziamento dell'offerta di attività culturali ed educative (realizzazione di una emeroteca-biblioteca di quartiere e ristrutturazione di tre locali ad uso diverso ubicati lungo le passeggiate coperte del Quadrilatero)
- adeguamento delle infrastrutture stradali del quartiere e delle rispettive connessioni verso l'esterno;
- riqualificazione di 16 isole ecologiche;
- incremento della sicurezza (installazione di circa 40 videocamere negli spazi comuni del complesso residenziale Ater).

Il Progetto prevede inoltre lo svolgimento di attività volte all'integrazione sociale dei Residenti nel complesso Ater e nel quartiere di Melara, attraverso pratiche di automanutenzione assistita.


HOME
SWEET
HOME

Manutenzione alloggi singoli

Ater provvede al ripristino di tutti gli alloggi lasciati liberi prima di locarli nuovamente, in modo da mettere a disposizione degli assegnatari abitazioni con impiantistica a norma e in buone condizioni interne.

Il risanamento di ogni singolo alloggio comporta un procedimento complesso che comprende la redazione di progetti, l'attivazione di procedure autorizzative, la direzione lavori e la gestione della contabilità dei lavori.

Tali riassetti si realizzano grazie ai fondi regionali e, se non disponibili, con l'investimento di fondi propri da parte dell'Ater. L'attività nel 2019 ha consentito il recupero di **198** alloggi.

RECUPERO ALLOGGI SINGOLI - ANNO 2019	N. ALLOGGI	COSTO TOTALE	COSTO UNITARIO MEDIO
Risanamento totale	41	€ 1.803.854	€ 43.996
Risanamento parziale	149	€ 1.800.292	€ 12.082
Manutenzione ordinaria	8		
TOTALE ALLOGGI RECUPERATI	**198**	**€ 3.604.146**	**€ 18.203**

RECUPERO ALLOGGI SINGOLI	2019	2018
N. alloggi	198	226
Costo totale euro	€ 3.604.146	€ 5.031.508
Costo medio per alloggio euro	**€ 18.203**	**€ 21.972**

◀ Via San Giovanni Bosco
foto *Drone Dream* - archivio Ater

Manutenzione ordinaria

Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici.

L'attività, svolta dall'Area Manutentiva, non si limita ai soli alloggi ed ai fabbricati ma riguarda tutte le aree esterne dei complessi con il loro corollario di viabilità interne, carrabili e pedonali, di manufatti sulle stesse insistenti (recinzioni, parapetti, segnaletica, pergolati, panchine, parchi giochi etc.), di impianti a rete (acqua, elettricità e gas) e di impianti di illuminazione esterni.

La gestione dell'attività manutentiva sopra descritta comporta un costante contatto con l'Inquilinato, con i Fornitori, con le Società incaricate di pubblici servizi e con altre Pubbliche Amministrazioni.

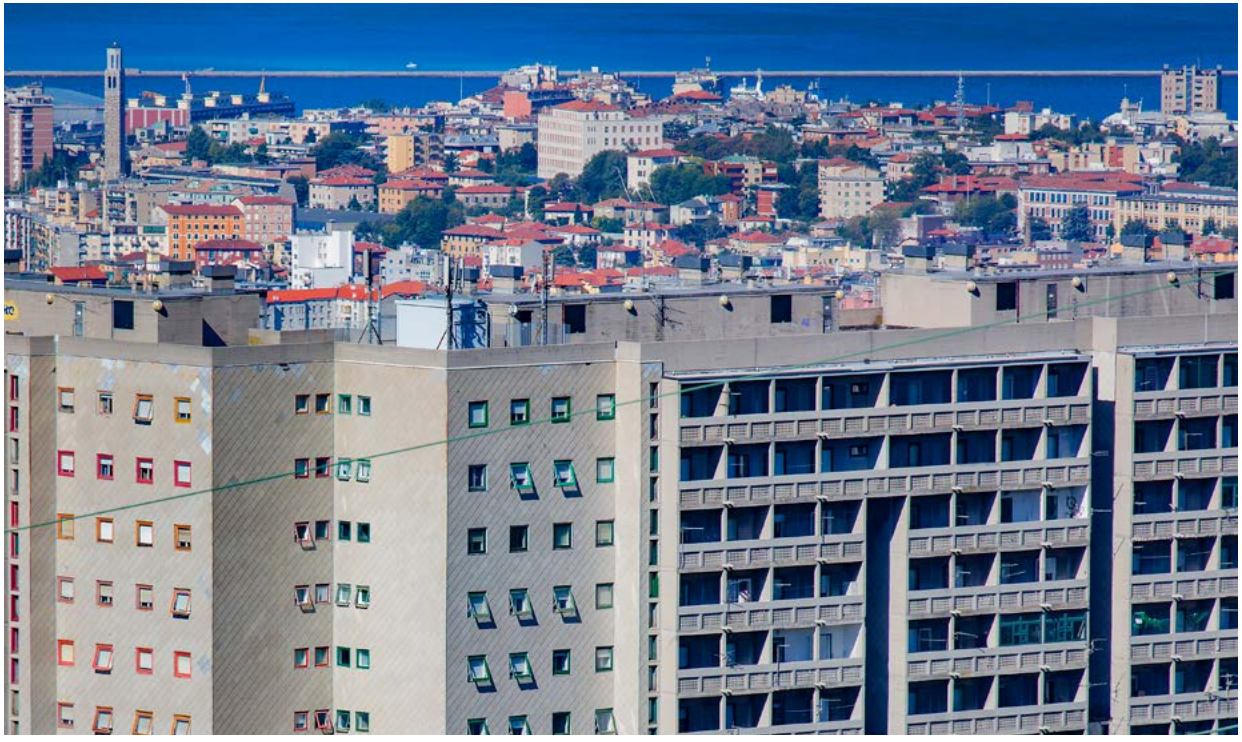
	2019	2018	2017
Manutenzione ordinaria stabili	€ 5.941.762	€ 4.975.197	€ 5.512.524
Adeguamenti impiantistici	€ 1.062.481	€ 1.286.783	€ 1.571.963
Manutenzione ordinaria alloggi	€ 2.122.005	€ 2.466.592	€ 2.633.670
TOTALE	**€ 9.126.248**	**€ 8.728.572**	**€ 9.718.157**

ANALISI ATTIVITÀ MANUTENZIONE ORDINARIA ALLOGGI – RISANAMENTO PARZIALE	2019	2018	2017
N. alloggi	157	172	191
Costo totale euro	€ 2.122.005	€ 2.466.592	2.633.670
Costo medio per alloggio euro	€ 13.516	€ 14.341	13.789

ANNO	RICAVI TOTALI DA CANONI	MANUTENZIONE ORDINARIA TOTALE	INCIDENZA %
2019	€ 19.654.129	€ 9.126.248	46%
2018	€ 20.818.645	€ 8.728.572	42%
2017	€ 20.412.941	€ 9.718.157	48%

L'attività di manutenzione ordinaria incide per il **46%** sui ricavi derivanti dai canoni di locazione di edilizia sovvenzionata.

▼ Rozzol-Melara
foto *Marino Sterle* - archivio Ater



Manutenzione a guasto

La cosiddetta manutenzione a guasto comprende le attività di:

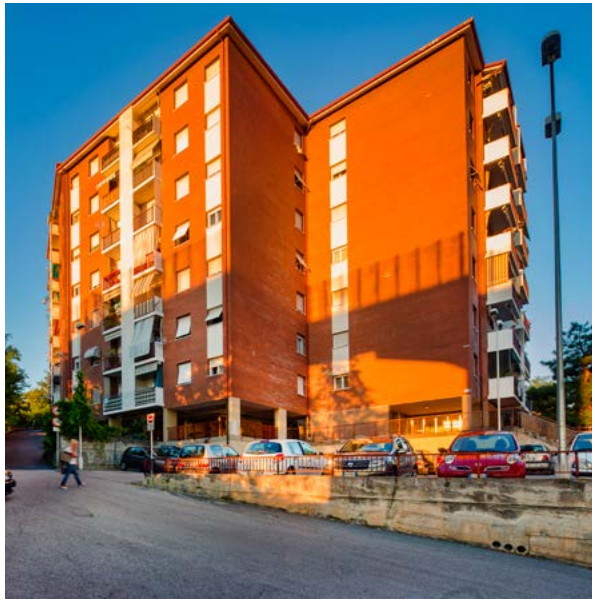
Pronto intervento, che riguarda la gestione e l'esercizio di attività manutentiva finalizzata all'eliminazione di patologie edilizie e/o impiantistiche che comportino rischi per la sicurezza degli utenti o di terzi, ovvero aggravio di danno insostenibile.

Manutenzione riparativa e/o migliorativa, che riguarda la gestione e l'esercizio di attività manutentiva atta a ripristinare la funzionalità o a sostituire componenti edili o impiantistici, il cui deterioramento non comporta rischi per la sicurezza o aggravi di danno.

Entrambe le attività sono estese alle unità immobiliari e alle pertinenze degli stabili gestiti da Ater e vengono svolte da personale Ater o da imprese collaboranti sotto la supervisione ed il controllo dell'Ater stessa.

A titolo esemplificativo la natura delle suddette attività risulta essere:

- **opere edili**
- **opere da idraulico**
- **opere da elettricista**
- **opere da antennista**
- **opere da fabbro**
- **opere da ascensorista**
- **opere da termoidraulico**
- **opere da serramentista**
- **opere da vetraio**
- **opere da lattoniere**
- **pitturazioni**
- **disinfestazioni**
- **manutenzione del verde**
- **spazzatura camini**
- **impermeabilizzazioni**



Nel corso del 2019 sono pervenute quasi **16.000 richieste di intervento**, con un trend in continua crescita.

Il 51% di queste è stato risolto con interventi a carico Ater; il **16%** non ha determinato alcun costo aggiuntivo in quanto la richiesta era compresa negli appalti in essere, oppure è stata risolta dal personale Ater (squadra elettricisti e tecnici di zona).

◄ Altura
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

N. RICHIESTE TOTALI 2018	**15.383**	**2%**	**Differenza percentuale rispetto ad anno precedente**
N. RICHIESTE TOTALI 2019	**15.944**	**4%**	
Richieste risolte con personale Ater	2.424	16%	**Percentuale tipologia rispetto al totale richieste**
Ordini di lavoro a ditte esterne	6.795	44%	
Ordini di lavoro inclusi negli appalti	1.113	7%	
Nulla da eseguire o altro	2.787	18%	
Richieste non di pertinenza Ater	1703	11%	
Richiesta in corso di accertamento al 31/12	1.122	7%	

GESTIONE STABILI

La gestione degli stabili comprende una serie di attività e di interventi volti a garantire i servizi collegati alle abitazioni (pulizia scale, servizio di riscaldamento e manutenzioni degli impianti, servizio ascensori, assicurazione stabili, disinfestazioni, pulizia camini, depuratori fognari, ecc.).

Per tali servizi Ater gestisce tutto l'iter che va dalla predisposizione del contratto di appalto al controllo sull'esecuzione dello stesso, passando per l'espletamento della gara di appalto e la scelta del contraente fino alla gestione delle eventuali controversie.

La spesa per tali servizi è parzialmente a carico Ater e parzialmente rendicontata agli inquilini e ai proprietari secondo i criteri di riparto previsti dal Codice Civile, come prescritto dal'art. 17 del decreto Pres.Reg. n. 208/2016.

IMPIANTI GESTITI PER TIPOLOGIA	ANNO 2019
Centrali termiche	97
Impianti ascensore e montacarichi	432
Impianti di depurazione fognaria e di sollevamento	21
Impianti di pressurizzazione dell'acqua	36
Aree verdi ed esterne – mq.	817.020
Scale e parti comuni – stabili	839

Questa la spesa complessivamente sostenuta per i servizi agli stabili, sostanzialmente stabile rispetto agli anni precedenti:

	ANNO 2019
Riscaldamento	€ 2.415.000
Ascensore	€ 728.000
Pulizia vani scala e parti comuni	€ 1.040.000
Gestione aree esterne	€ 990.000
Illuminazione scale e parti comuni	€ 660.000
Acqua centralizzata e parti comuni	€ 995.000
Depuratori, fognature e pozzi neri	€ 37.000
Servizi antincendio/autoclave	€ 232.000
Altre spese varie	€ 43.000
Assicurazione stabili	€ 592.000
TOTALE 2019	**€ 7.732.000**
TOTALE 2018	**€ 7.533.000**
TOTALE 2017	**€ 7.439.000**

Costi medi dei principali servizi a carico utenti 2019

TIPOLOGIA SERVIZIO	SPESA A CARICO UTENTI	N. UNITÀ IMMOBILIARI SERVITE*	COSTO MEDIO ALLOGGIO/ ANNUO PER SERVIZIO
Riscaldamento	2.415.262	783	783
Ascensore	676.398	126	126
Pulizia vani scala e parti comuni	1.039.558	89	89
Gestione aree esterne	685.141	44	44
Illuminazione scale e parti comuni	660.524	42	42
Acqua centralizzata e parti comuni	992.977	107	107
2019	**6.469.861**	**1.191**	**1.191**
2018	**6.066.000**	**1.045**	**1.128**
2017	**5.704.000**	**1.156**	**1.045**

* Nelle unità immobiliari servite sono inclusi anche gli alloggi di proprietà di privati presenti negli stabili gestiti da Ater.

Il costo medio alloggio/anno, nei valori esposti, rappresenta comunque un buon indicatore del livello di economicità conseguito da Ater nell'organizzazione dei servizi reversibili. Il totale medio per alloggio 2019 su base annua – nell'ipotesi di coesistenza di tutti i principali servizi su esposti – ammonta a 1.191 euro, con un **incidenza mensile di circa 99 euro per alloggio** in uno stabile con riscaldamento e acqua calda centralizzata, ascensore, autorimessa coperta e aree esterne di pertinenza, senza significativi aumenti nell'ultimo triennio.

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Una delle iniziative intraprese da Ater Trieste è quella dell'Amministrazione Condominiale.

L'Ater, nella consapevolezza della propria esperienza in materia di gestione di stabili, ha deciso di mettere a disposizione dei proprietari di alloggi la propria struttura gestionale e ha favorito la costituzione dei primi condomìni ad amministrazione Ater nel corso del biennio 2005-2006.

Al 31/12/2019 risultano attivate **58 amministrazioni condominiali** che coinvolgono 93 stabili.

Tale attività è essenzialmente motivata da esigenze di mantenimento di efficienza ed economicità nella gestione di stabili in cui Ater è presente come proprietario della non totalità di alloggi.

RELAZIONE CON GLI INQUILINI E I CITTADINI

Dal punto di vista operativo, l'attività di relazione con i cittadini e con gli inquilini copre tutti gli aspetti legati alla partecipazione ai bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi ed all'applicazione del contratto di locazione, in attuazione delle specifiche normative che li regolano.

Il rapporto con i cittadini e gli inquilini avviene principalmente agli sportelli di "relazione con il pubblico" presso la sede Ater.

Ulteriori "punti di contatto" sono rappresentati dai portierati sociali, aperti in collaborazione con il Comune e l'Azienda Sanitaria nell'ambito del progetto *Habitat-Microaree* presso i principali complessi di edilizia sovvenzionata presenti in città.

Per il segmento delle assegnazioni in Friuli Venezia Giulia, rispetto alle altre Regioni in cui l'attività è di competenza dei Comuni, l'Ater definisce e pubblica i bandi di concorso, raccoglie ed istruisce le domande, assistendo nel contempo la competente Commissione deputata all'esame delle domande stesse ed alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi.

Per il segmento dei rapporti con l'inquilinato vero e proprio, le principali attività svolte nell'anno sono riassunte nei prospetti che seguono: complessivamente sono state inoltrate ad Ater e istruite pratiche per oltre 1.757 richieste di vario tipo.

	N. RICHIESTE PRESENTATE	N. RICHIESTE ACCOLTE
Revisione canone	442	369
Volture contrattuali	173	128
Ospitalità	344	319
Variazioni nucleo (matrimoni, nascite, ecc.)	100	100
Fondo sociale Ater/Comuni	372	144
Autorizzazioni diverse	326	281
TOTALE 2019	**1.757**	**1.341**
2018	**1.689**	**1351**
2017	**2.352**	**1.872**

AREA RELAZIONI CON IL PUBBLICO

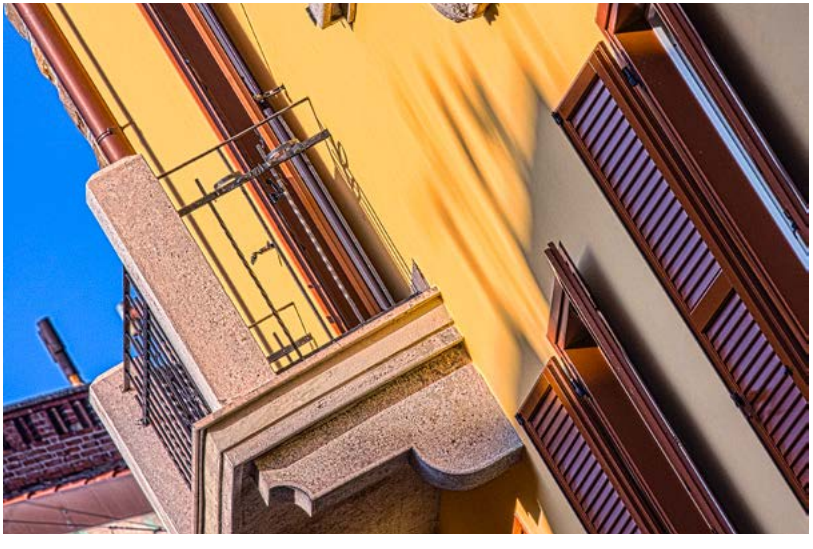
L'Area Relazioni con il pubblico è oggi strutturata in 5 sportelli, ognuno dedicato ad una particolare tipologia di richiesta e dotato di un proprio numero di telefono per un servizio più rapido e preciso.

L'Area Relazioni con il pubblico è in collegamento telematico con le sedi del Portierato Sociale presenti nei complessi edilizi gestiti dall'Ater interessati dal Programma Microaree.

A garanzia della continuità del servizio, gli uffici dell'Ater di Trieste sono aperti tutti i giorni lavorativi per un totale di 20 ore settimanali e non sono previsti periodi di chiusura totale.

SPORTELLO CASA

L'Ater attraverso lo sportello – la cui struttura è inserita presso l'Area Relazioni con il pubblico di piazza Foraggi 5/1/A – fornisce informazioni su tutte le possibili soluzioni ai problemi abitativi delle persone, prestando assistenza alla compilazione delle domande dirette a partecipare ai Bandi sia dell'Ater che del Comune. Gli addetti allo "sportello" provvedono inoltre alla raccolta della documentazione, all'istruttoria delle domande, ai controlli sulla documentazione presentata, alla predisposizione, aggiornamento e revisione delle graduatorie, alla pubblicità dell'esito dei Bandi. Il Comune di Trieste mantiene funzioni di indirizzo, coordinamento e monitoraggio. Ferma restando la ripartizione delle competenze tra gli enti, l'unificazione delle informazioni al pubblico e dell'istruttoria consente di evitare la sovrapposizione e la frammentazione degli interventi economici e di velocizzare l'erogazione delle prestazioni.



▶ Via Orlandini
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

▼ Altura
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

3 RICADUTA ECONOMICA DELL'ATTIVITÀ

DETERMINAZIONE E RIPARTO DEL VALORE AGGIUNTO

Il concetto di Valore Aggiunto permette di valutare il risultato della gestione aziendale in termini di *ricchezza distribuita* nel corso di un determinato periodo ad una serie di soggetti individuati – *stakeholders*, portatori quindi anche di interesse economico – ovvero, nel caso di Ater Trieste a:

- **Collettività**
  in termini di remunerazione sociale
- **Personale**
  con riguardo alle retribuzioni e oneri ad esse collegati
- **Pubblica Amministrazione**
  in relazione al totale delle imposte versate
- **Finanziatori**
  in termini di oneri relativi a finanziamenti
- **Altri interlocutori**
  non inseriti nelle categorie precedenti

La struttura del Valore Aggiunto proposta richiama quella consigliata dal GBS – *Gruppo di studio per il Bilancio Sociale in Italia* – che prende in considerazione il Valore Aggiunto Globale, ovvero quello derivante da tutte le attività dell'azienda siano esse caratteristiche, accessorie o straordinarie.

Partendo dal bilancio civilistico al 31/12/2019, è stata attuata una riclassificazione del Conto Economico al fine di evidenziare la determinazione e la relativa distribuzione del Valore Aggiunto prodotto dall'Ater nel corso del 2019, messi a confronto con i dati relativi agli esercizi precedenti.

Unica, ma fondamentale, peculiarità dello schema proposto è quella relativa alla **"Remunerazione sociale**". È stata attuata una valutazione del valore economico prodotto dall'Ater che ricade a livello sociale sulla collettività – e nello specifico sugli inquilini Ater – in relazione all'applicazione di canoni disciplinati dalla legge. In particolare è stata valutata, ad incremento dei ricavi tipici, la differenza tra canoni applicati agli utenti in relazione alle particolari condizioni socio-economiche degli stessi e i canoni che potrebbero essere applicati agendo in regime non vincolato.

È stato inoltre analizzato, per linee generali, l'impatto complessivo sul sistema economico derivante dall'attività di Ater Trieste, in termini di spesa per le principali voci di uscita annuali nei confronti dei fornitori dell'azienda.

Infine, vengono esposti, in confronto con l'esercizio precedente, i dati relativi ai principali indicatori economici, di qualità e di attività in grado di meglio misurare e rappresentare le performance aziendali in termini di efficacia ed efficienza.

▼ Rozzol-Melara
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

VALORE DELLA PRODUZIONE	2019	VAR	2018	VAR	2017
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.642.848		22.677.166		22.605.384
Differenza tra canoni mercato e canoni Ater*	10.975.445		10.411.207		10.137.614
Contributo Regionale in conto esercizio - Fondo sociale **	6.002.468		6.254.215		6.351.400
Altri ricavi e proventi	4.007.145		2.429.793		2.741.999
Ricavi tipici	**42.627.907**	**2,0%**	**41.772.381**	**-0,2%**	**41.836.397**
COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE					
Consumi di materie prime	(26.683)		(7.344)		(39.216)
Per servizi	(2.610.788)		(2.819.491)		(2.307.923)
Manutenzioni	(9.126.248)		(8.728.572)		(9.718.157)
Per godimento di beni di terzi	0		0		0
Accantonamenti per rischi	0		0		0
Altri accantonamenti	(785.818)		(292.660)		(628.097)
Oneri diversi di gestione	(1.128.236)		(1.213.442)		(606.556)
Costi intermedi della gestione	**(13.677.773)**	**5%**	**(13.061.509)**	**-2%**	**(13.299.949)**
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO	28.950.133	1%	28.710.872	1%	28.536.448
Saldo gestione accessoria	**33.643**		**18.870**		**18.846**
Ricavi accessori	33.643		18.870		18.846
Costi Accessori					
Saldo componenti straordinari	**111.094**		**(87.054)**		**(211.920)**
Ricavi straordinari	208.382		208.205		325.041
Costi straordinari	(97.288)		(295.259)		(536.960)
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	29.094.871	2%	28.642.688	1%	28.343.375
Ammortamenti	(5.450.847)		(5.370.553)		(5.263.206)
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	23.644.024	2%	23.272.135	1%	23.080.168

* L'importo teorico dei canoni di mercato è stato calcolato applicando una percentuale di rendita sul valore catastale pari al 4,5% - che rappresenta la rendita media di mercato.

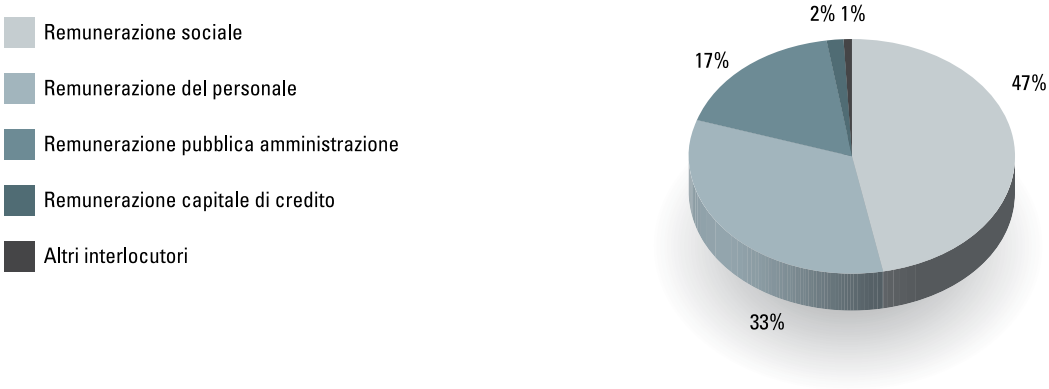
** Ex LR. 24/99, il Fondo sociale è erogato alle Ater dalla Regione FVG (art. 44, LR. 1/2016), con destinazione obbligatoria alla manutenzione del patrimonio di edilizia sovvenzionata.

▼ Via Cumano
foto *Drone Dream* - archivio Ater

RIPARTO DEL VALORE AGGIUNTO

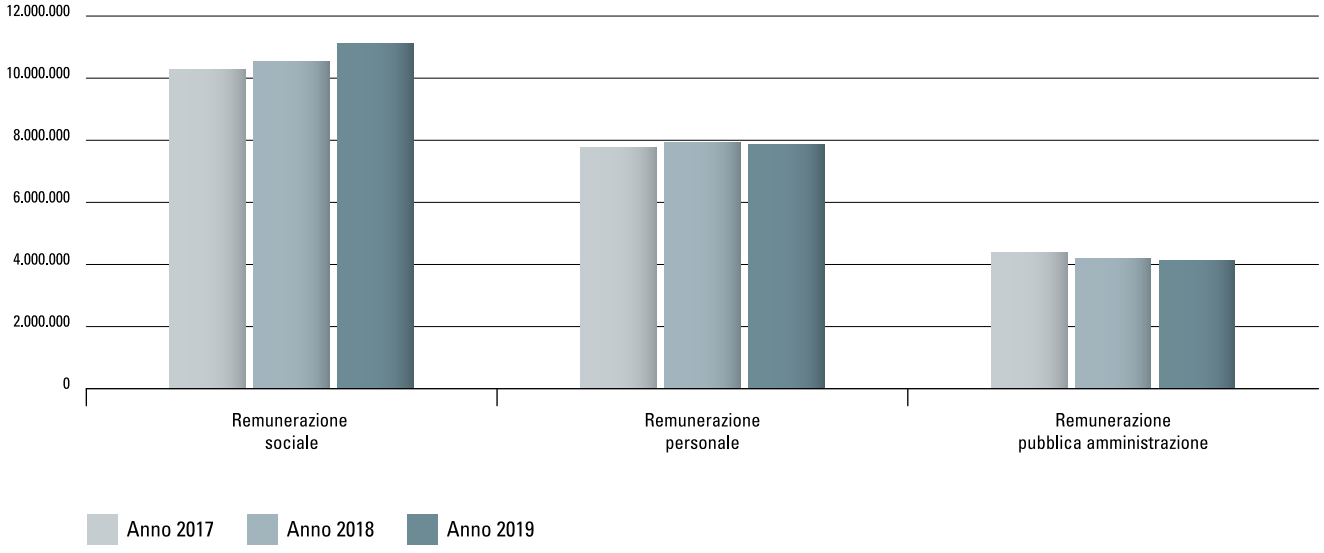
	2019		2018		2017	
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	23.644.024		23.272.135		23.080.168	
REMUNERAZIONE SOCIALE	11.107.717	47%	10.550.212	45%	10.268.455	44%
Differenza tra canoni mercato e canoni Ater	10.975.445		10.411.207		10.137.614	
Fondo sociale *	132.272		139.005		130.841	
REMUNERAZIONE DEL PERSONALE	7.868.747	33%	7.920.880	34%	7.782.169	34%
Personale non dipendente	40.942		26.720		26.096	
Personale dipendente:						
-remunerazioni dirette	6.488.091		6.513.652		6.410.180	
-remunerazioni indirette	1.339.715		1.380.508		1.345.894	
REMUNERAZIONE PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	4.122.166	17%	4.205.455	18%	4.381.945	19%
Imposte dirette	2.214.580		2.288.817		2.401.626	
Imposte indirette	1.907.586		1.916.638		1.980.320	
REMUNERAZIONE CAPITALE DI CREDITO	398.208	2%	450.035	2%	513.115	2%
Oneri per capitali a breve termine						
Oneri per capitale a lungo termine	398.208		450.035		513.115	
REMUNERAZIONE CAPITALE DI RISCHIO (UTILE ESERCIZIO)	2.794	0%	1.264	0%	2.928	0%
Variazione riserve	2.794		1.264		2.928	
ALTRI INTERLOCUTORI	144.392	1%	144.289	1%	131.555	0,6%
Associazioni di categoria	38.758		38.898		39.340	
Progetti di valorizzazione sociale	105.634		105.391		92.215	

* Fondo Sociale costituito da apporti dell'Ater e dei Comuni del triestino per interventi a sostegno di famiglie in condizioni di difficoltà (art. 44, LR. 1/2016)



Sia il valore aggiunto caratteristico lordo che il valore aggiunto globale netto hanno subito un leggera crescita rispetto al 2019.

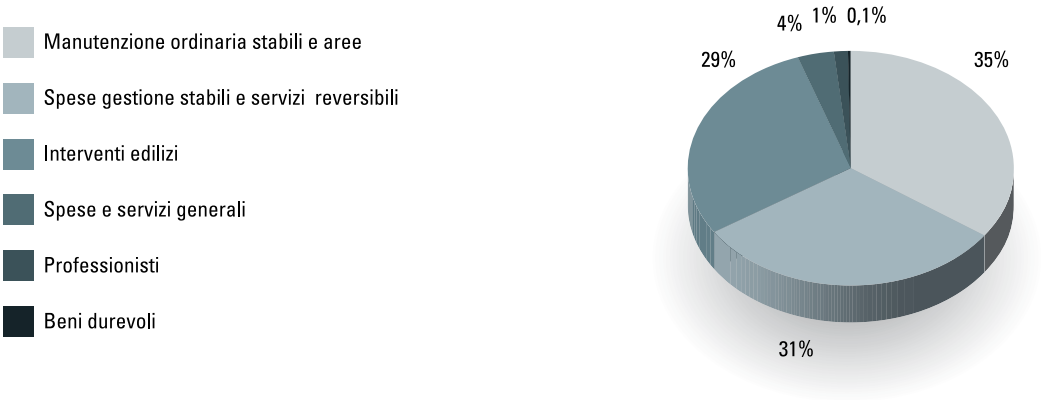
La remunerazione sociale è infatti in costante aumento, e passa al 47%. La remunerazione della PA e quella del personale sono in lieve diminuzione stabili.



Ricaduta dell'attività dell'Ater sul sistema economico: principali voci di spesa e soggetti interessati per tipologia di fornitura

	IMPORTO 2019	%
Manutenzione ordinaria stabili	€ 8.965.007	35%
Spese gestione stabili e servizi reversibili	€ 7.993.398	31%
Interventi edilizi	€ 7.383.795	29%
Spese e servizi generali	€ 976.971	4%
Professionisti	€ 328.783	1%
beni durevoli	€ 31.616	0,1%
TOTALE 2019	**€ 25.679.572**	
TOTALE 2018	**€ 24.343.721**	
TOTALE 2017	**€ 23.560.335**	

Voci principali di spesa



Principali indicatori a livello azienda

INDICATORI DI ATTIVITÀ	2019	2018	2017
N. alloggi sovvenzionata in locazione	10.308	10.405	10.564
N. alloggi destinati ai progetti art. 15 LR 1/16 (ex LR 15/04)	77	81	84
N. alloggi convenzionata in locazione	119	121	129
N. alloggi edilizia diversa in locazione	696	696	582
N. unità immobiliari diverse in locazione	791	774	892
N. personale in organico	139	142	139
N. richieste intervento manutentivo/servizi	15.944	15.112	15.021
N. ordinativi per lavori	6.795	6.204	8.698
N. alloggi ripristinati (da sfitti)	198	226	248
N. pratiche inquilinato (richieste pervenute)			
revisione canone	442	431	1.241
volture	173	137	110
ospitalità	344	404	268
variazioni nucleo	100	72	60
fondo sociale	372	359	416
richieste cambio alloggio	119	143	266
N. nuove assegnazioni	282	260	253

INDICATORI ECONOMICI	2019	2018	2017
Spesa complessiva per servizi e forniture	2.610.788	2.819.500	2.308.000
Spesa per manutenzione ordinaria e lavori	7.004.243	6.262.000	7.085.000
Spesa per ripristino alloggi	2.122.005	2.466.592	2.633.670
Spesa per interventi edilizi	7.383.795	6.700.533	3.879.253
Spesa per servizi reversibili	6.469.861	6.066.000	5.704.000
Costo del personale dipendente	7.827.806	7.894.160	7.756.000
Imposte e tasse versate nell'anno		5.385.000	5.479.906
Canoni di locazione edilizia sovvenzionata	16.424.819	17.606.389	17.184.263
Canoni di locazione edilizia convenzionata	608.723,66	632.828,00	629.463
Canoni di locazione edilizia diversa	1.437.422	1.388.155	1.374.340
Altri canoni	1.291.336	1.191.273	1.224.875
Valore aggiunto globale	23.644.024	23.272.135	23.080.168

▶ Via Pollitzer
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

▼ Via Cumano
foto *Drone Dream* - archivio Ater

4 RELAZIONE SOCIALE

INDIVIDUAZIONE DEGLI STAKEHOLDERS

PARTI INTERESSATE

ovvero PORTATORI DI INTERESSE

ovvero INTERLOCUTORI SOCIALI

- Utenti/clienti e sindacati inquilini
- Comunità (cittadini)
- Regione FVG
- Enti locali e territoriali e PA
- Fornitori, imprese e professionisti associazioni datoriali e sindacali
- Risorse umane e RSU interne

UTENTI/CLIENTI e SINDACATI INQUILINI

ai quali il servizio dell'Ater è rivolto, quindi inquilini di edilizia sovvenzionata innanzitutto, ma anche inquilini di edilizia convenzionata e privata, coloro che affittano locali commerciali e posti macchina e singole associazioni o enti che si rivolgono all'Ater per interventi di costruzione o recupero, ma anche di gestione del proprio patrimonio.

COMUNITÀ (CITTADINI)

su cui l'azione dell'Ater ricade, direttamente o indirettamente, in termini di beneficio sociale e di miglioramento della qualità della vita.

REGIONE FVG

quale titolare delle politiche e mandante di indirizzo, che fissa le priorità e il quadro delle regole in cui l'Ater opera e garantisce l'afflusso finanziario necessario ai programmi di edilizia abitativa e al mantenimento dei canoni imposti dalla legge.

▶ Via Flavia
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

ENTI LOCALI E TERRITORIALI e PA

con cui l'Ater giornalmente dialoga e collabora, in un'ottica di sinergia per la risoluzione dei problemi della comunità e del territorio.

FORNITORI, IMPRESE e PROFESSIONISTI ASSOCIAZIONI DATORIALI E SINDACALI

coinvolti nel processo produttivo dell'Ater sia per quanto attiene agli interventi di nuova edilizia, sia per gli interventi di manutenzione e fornitura dei servizi all'abitazione e di carattere generale, quali soggetti a cui garantire il rispetto delle regole che devono a loro volta rispettare.

RISORSE UMANE e RSU INTERNE

che operano giornalmente all'interno dell'azienda per il raggiungimento degli obiettivi e il mantenimento degli impegni, ma che al contempo rappresentano soggetto da garantire nella soddisfazione delle legittime aspettative.

PRINCIPI:

trasparenza

imparzialità

cortesia

flessibilità e continuità del servizio

informazione e partecipazione

GLI UTENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA

Caratteristiche degli utenti

Inquilini e titolari per fasce d'etá e per sesso

ETÀ	TITOLARE CONTRATTO				TOTALE INQUILINI			
	maschi	femmine	totale	%	maschi	femmine	totale	%
0-10	0	0	0	0%	566	585	1.151	6%
11-17	0	1	1	0%	666	632	1.298	7%
18-30	109	151	260	3%	1.080	1.067	2.147	11%
31-50	804	1.281	2.085	20%	1.648	2.130	3.778	21%
51-64	1.196	1.567	2.763	27%	1.761	2.321	4.082	21%
oltre i 65	2.157	3.042	5.199	50%	2.525	4.137	6.662	34%
TOTALE	4.266	6.042	10.308		8.246	10.872	19.118	

* Sono esclusi 83 contratti stipulati a fronte di progetti socio-assistenziali (art. 14 LR 1/2016, già art. 15 LR 15/2004)

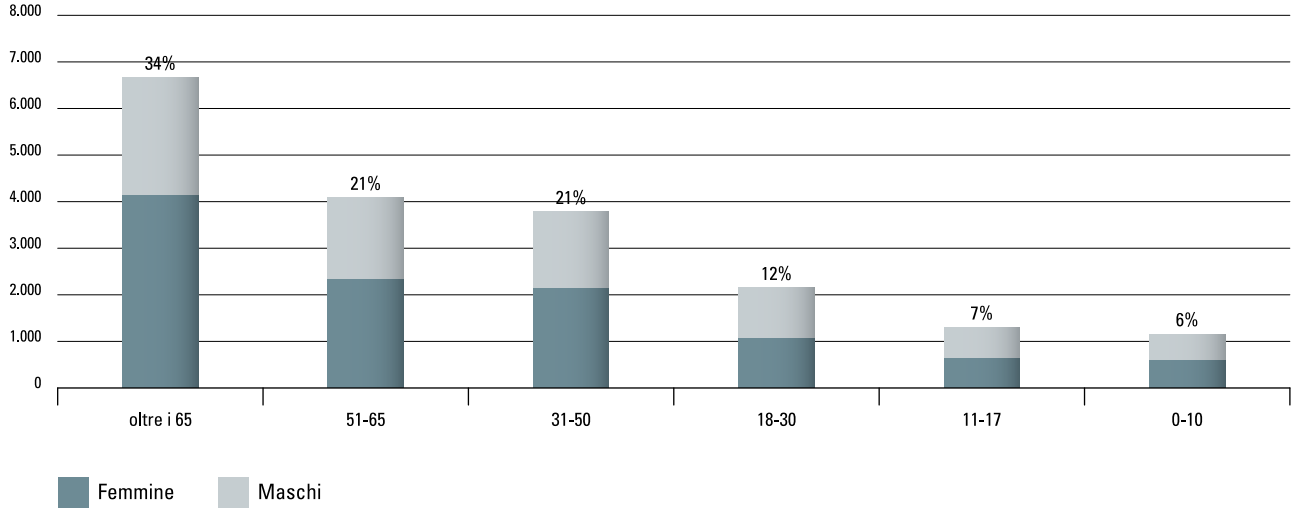
Gli inquilini di case ERP dell'ambito territoriale di Trieste sono un campione rappresentativo delle caratteristiche principali dell'ambito stesso, visto che Trieste è la ex provincia italiana a registrare il più elevato indice di vecchiaia.

Ne conseguono sia l'alta presenza di donne (**57%**) - tipica delle popolazioni anziane, sia la minor dimensione media dei nuclei famigliari (1,8) a causa della presenza di famiglie con unico componente (49%), nella maggior parte dei casi anziano.

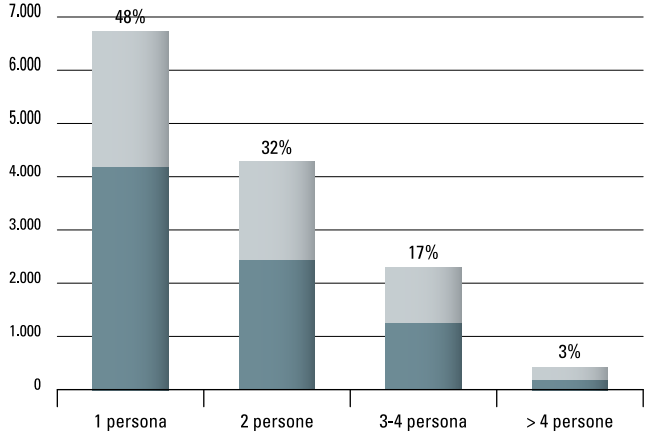
Per quanto riguarda la generalità degli inquilini Ater, la classe più popolosa rimane quella degli over 65 (34%); in essa la componente femminile è presente nel 62% dei casi.

I nuclei famigliari che ricorrono con maggior frequenza nella popolazione Ater sono quelli composti da una (48%) o massimo due persone (32%).

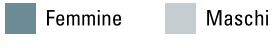
Inquilini per fasce d'età e per sesso



Composizione nucleo famigliare



Il numero medio dei componenti dei nuclei famigliari è pari a 1,8: nel dettaglio, corrisponde a 2 nel segmento ISEE A, a 1,8 nel segmento B e 1,6 nel segmento C.

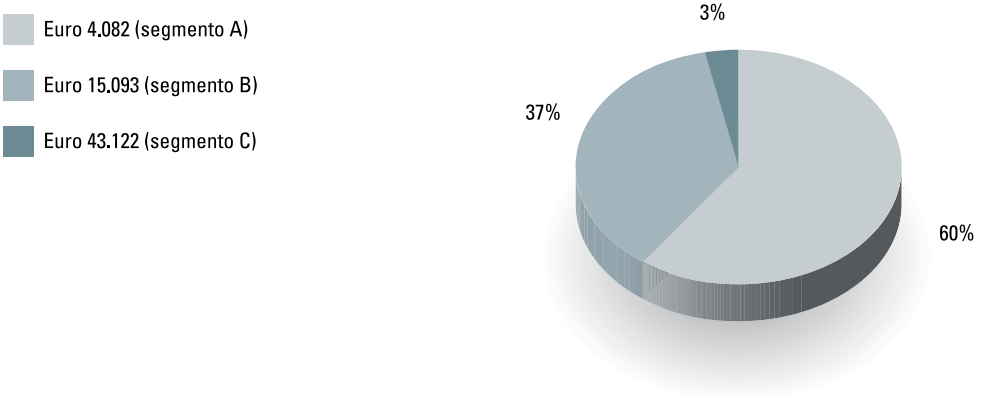


	NUCLEI FAMIGLIARI			ISEE	
	Totale occupanti	Totale nuclei	Media componenti nucleo	ISEE medio per nucleo	Situazione economica media per componente
Segmento A	12298	6.380	2	4082	2.041
Segmento B	6396	3.663	1,8	15094	8.385
Segmento C	424	265	1,6	43.122	26.951
TOTALI/MEDIA	**19.118**	**10.308**	**1,8**	**20.766**	**12.459**

L'ISEE fornisce informazioni più realistiche sulla capacità economica delle famiglie, non basandosi esclusivamente sul reddito ma sulla situazione economica complessiva dei nuclei. Il 60% dei nuclei famigliari Ater possiedono ISEE medio pari a 4.082 euro.

Il 60% dei nuclei famigliari Ater possiedono ISEE medio pari a 4.082 euro.

Situazione ISEE dei nuclei Ater



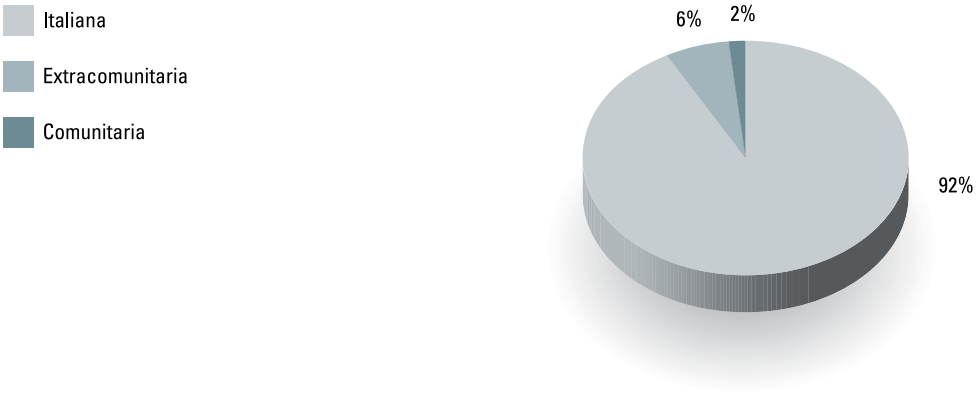
Analisi inquilini extracomunitari

Intestatari e inquilini 2019 per cittadinanza

CITTADINANZA	INTESTATARIO CONTRATTO				TOTALE COMPONENTI NUCLEO			
	maschi	femmine	totale	%	maschi	femmine	totale	%
Italiana	3.897	5.595	9.492	92%	7.265	9.486	16.751	87%
Extracomunitaria	321	339	660	6%	834	1.095	1.929	11%
Comunitaria	48	108	156	2%	147	291	438	2%
TOTALE	**4.266**	**6.042**	**10.308**		**8.246**	**10.872**	**19.118**	

Nel **6%** dei nuclei famigliari l'intestatario è cittadino extracomunitario; complessivamente nelle case gestite dall' Ater di Trieste, gli inquilini originari da paesi extracomunitari sono l' **11%** e provengono in percentuale significativa dai paesi dell'ex Repubblica federale di Jugoslavia (64%).

Distribuzione nuclei in base alla cittadinanza titolare contratto



Inquilini Ater di provenienza extracomunitaria distribuiti per Paese d'origine

	N. INQUILINI	%
Ex Jugoslavia	1.231	64%
Albania	134	7%
Paesi ex Unione Sovietica	142	7%
Nord Africa	137	7%
Altri paesi continente africano	103	5%
Asia	93	5%
Sud America	47	2%
Centro America	40	2%
Altri	2	0%
TOTALE EXTRACOMUNITARI	**1.929**	

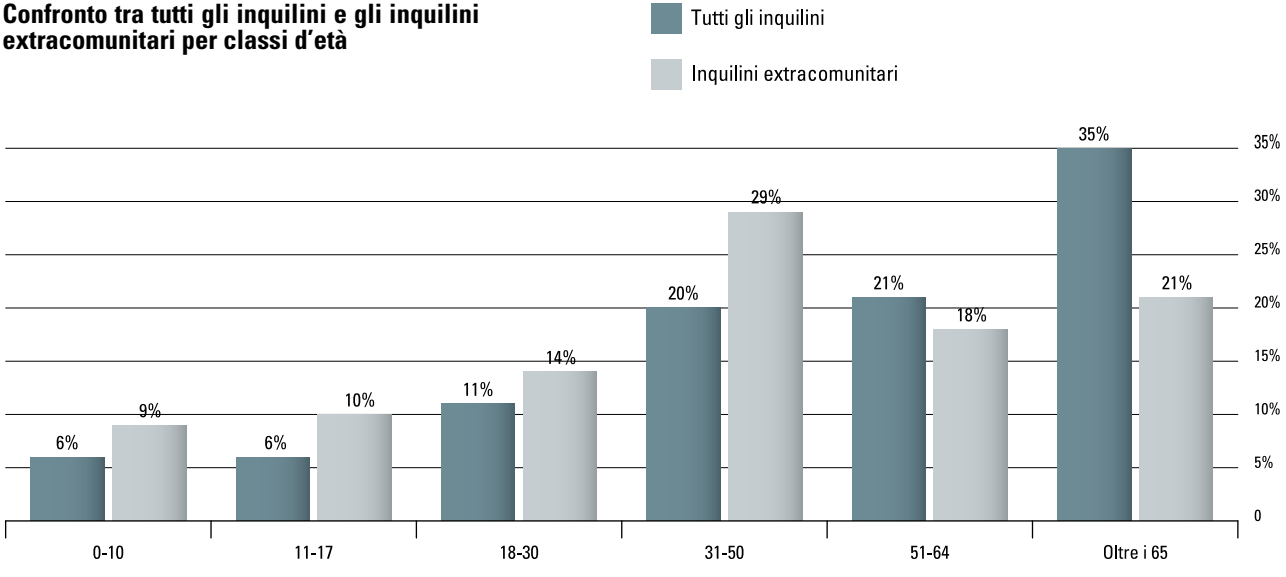
▼ Via Orlandini
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

La composizione dei nuclei famigliari in cui sono presenti cittadini extracomunitari è diversa rispetto a quella del resto degli inquilini: il nucleo famigliare è più numeroso (ha in media 3 componenti) e più giovane. La distribuzione delle fasce d'età si discosta infatti da quella della generalità dell'inquilinato dell'Azienda triestina: tra i cittadini extracomunitari, la fascia più rappresentativa è quella tra i 31-50 anni e vi è una percentuale maggiore di "giovani" (0-30); solo il 21% ha un'età superiore ai 65 anni.

Analisi intestatari provenienti da Paesi extacomunitari

COMPOSIZIONE NUCLEO	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	%
1 persona	41	114	155	23%
2 persone	107	110	217	33%
3-4 persone	122	96	218	33%
Più di 4 persone	51	19	70	11%
TOTALE	**321**	**339**	**660**	**100%**

Confronto tra tutti gli inquilini e gli inquilini extracomunitari per classi d'età



Analisi titolari "donne"

Donne titolari rispetto al totale dei nuclei famigliari distribuiti per numero di componenti

COMPOSIZIONE NUCLEO	TOTALE NUCLEI	TITOLARI DONNE	% DONNE TITOLARI
1 persona	5.052	3.147	62%
2 persone	3.209	1.818	57%
3-4 persone	1.720	929	54%
più di 4 persone	327	148	45%
TOTALE	**10.308**	**6.042**	**59%**

Le donne sono titolari in media del **59%** dei contratti di locazione di edilizia sovvenzionata. Il **62% vive da sola**. Il dato si allinea con quanto rilevato nelle precedenti annualità.

Di esse, il **50%** appartiene alla fascia over 65.

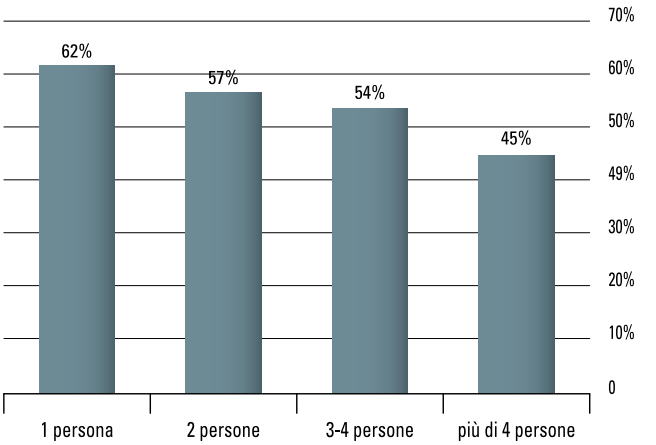
Solo 152 donne under 30 (2%) risultano essere titolari di un contratto d'affitto.

Il 62% dei nuclei con titolare donna rientra nel "segmento ISEE A", ovvero con un ISEE compreso tra i valori 0,00-10.000,00.

Titolari donne rapportate alla fascia d'età e al totale dei titolari

ETÀ	TITOLARI DONNE	% TITOLARI DONNE/ETÀ
0-10	0	0%
11-17	1	0%
18-30	151	2%
31-50	1.281	21%
51-64	1.567	26%
oltre i 65	3.042	50%
TOTALE	6.042	

Nuclei famigliari con titolare donna

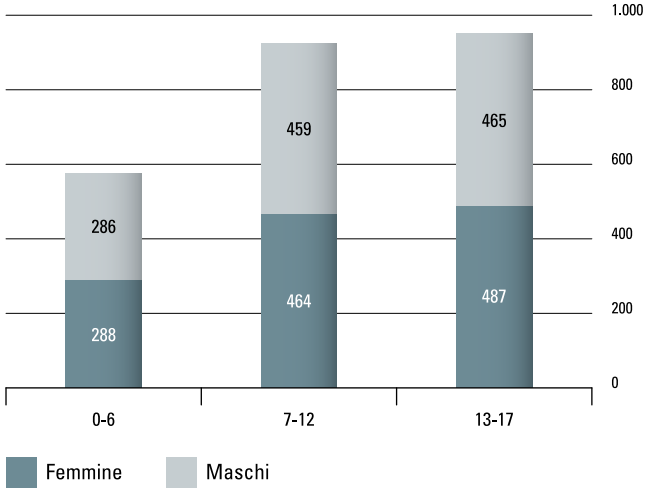


Analisi inquilini "minori"

La percentuale di minorenni che vive in nuclei famigliari Ater corrisponde al 13% del totale occupanti.

I minori che vivono con un singolo famigliare sono il 15% del totale.

Inquilini minorenni



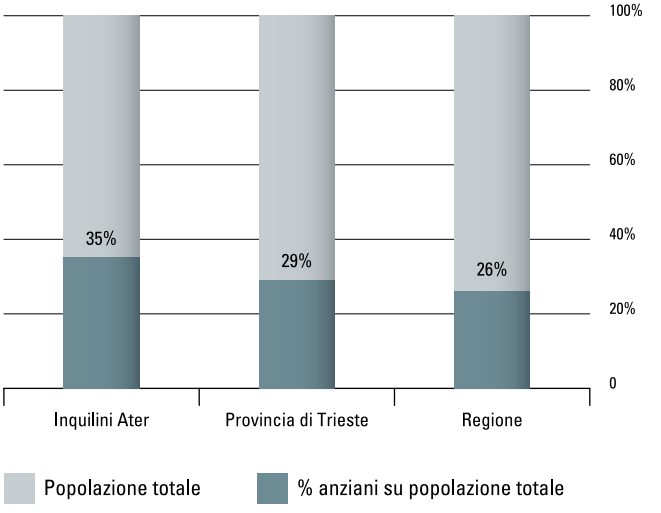
ETÀ	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	% MINORI
0-6	286	288	574	3%
7-12	459	464	923	5%
13-17	465	487	952	5%
TOTALE COMPLESSIVO MINORI	**1.210**	**1.239**	**2.449**	**13%**
TOTALE INQUILINI	**8.400**	**11.017**	**19.118**	

COMPOZIONE NUCLEO	MASCHI	FEMMINE	TOTALE MINORI	% MINORI
minori che vivono soli		1	1	0%
con 1 famigliare	191	165	356	15%
con 2 famigliari	314	320	634	26%
con 3 famigliari	343	345	688	28%
con più di 3 famigliari	384	386	770	31%
TOTALI	**1.232**	**1.217**	**2.449**	

Analisi inquilini "anziani"

Gli anziani che vivono in una casa Ater (6.662) rappresentano il **35%** del totale occupanti degli alloggi di edilizia sovvenzionata del territorio di Trieste. Rispetto alla popolazione anziana totale di riferimento, gli inquilini Ater over 65 sono il 6% in più rispetto all'ambito triestino e il 9% in più a livello regionale. Il 10% degli anziani residenti nel territorio dell'ex Provincia di Trieste vive in case di edilizia popolare.

Incidenza percentuale per classe di età over 65 su popolazione totale

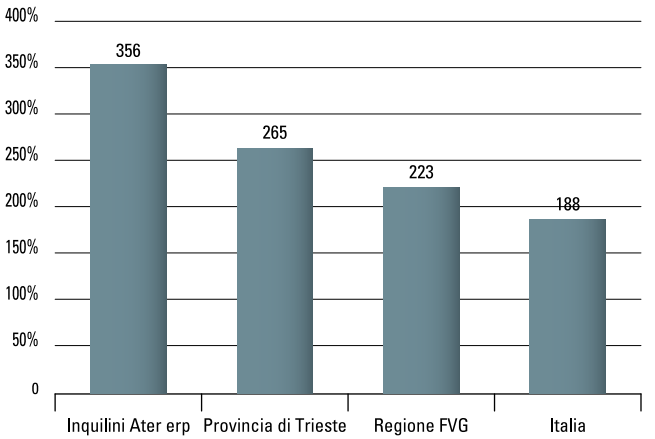


▶ Via Cumano
foto *Drone Dream* - archivio Ater

CLASSI DI ETÀ	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	%
65-74	1.324	1.884	3.208	17%
75-84	967	1.602	2.569	13%
85-94	244	627	871	4%
95-104	12	64	76	1%
TOTALE COMPLESSIVO	**2.547**	**4.177**	**6.724**	**35%**
TOTALE OCCUPANTI	**8.400**	**11.017**	**19.417**	

	65-74	75-84	85-94	oltre 95	Totale anziani	Totale popolazione	% anziani su popolazione totale
Inquilini Ater	3.128	2.575	866	93	6.662	19.118	35%
Ex Provincia di Trieste	29.975	25.557	10.386	1.174	67.092	233.276	29%
Regione	150.841	118.152	46.266	5.088	320.347	1.211.357	26%
Italia	7.594.666	4.903.575	2.022.687	175.521	14.696.449	60.244.639	24%

Indice di vecchiaia



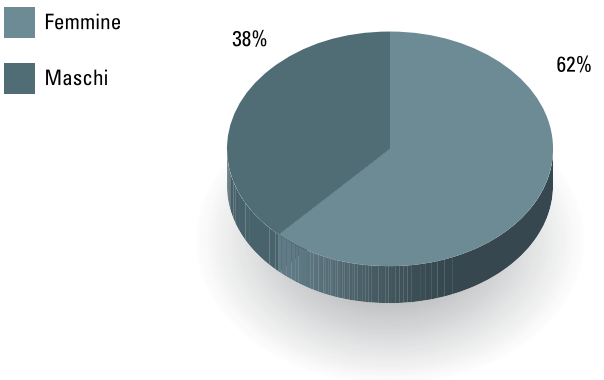
L'indice di vecchiaia descrive il peso della popolazione anziana e ne stima il grado di invecchiamento.

Come si evince dal grafico, l'indice di vecchiaia relativo alla popolazione Ater risulta essere notevolmente più alto rispetto a quelli rilevabili a livello provinciale, regionale e nazionale.

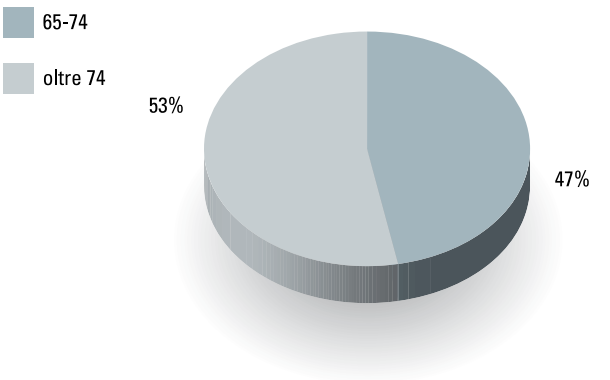
In alcuni complessi edilizi di proprietà dell'Ater, l'indice di vecchiaia supera il 400% ed è in tali contesti che si vengono a creare le condizioni che richiedono l'attivazione di sinergie di Ater con il Comune di riferimento e con l'Azienda per i servizi sanitari per la gestione di progetti socio-assistenizali.

Il 62% degli anziani è di sesso femminile; la fascia over 74 anni è la più numerosa (53%).

Inquilini anziani per fascia d'età e sesso



Inquilini anziani: fasce d'età più numerose



Presenza anziani nei nuclei famigliari

N. COMPONENTI INCLUSI ANZIANI	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	%
1 persona	884	2.185	3.069	45%
2 persone	1.314	1.585	2.899	44%
3-4 persone	295	327	622	10%
più di 4 persone	32	40	72	1%
TOTALE	**2.525**	**4.137**	**6.662**	**100%**
	38%	**62%**		

I 6.662 inquilini anziani abitano in 5.199 nuclei, ossia sono presenti nella metà delle famiglie "Ater".

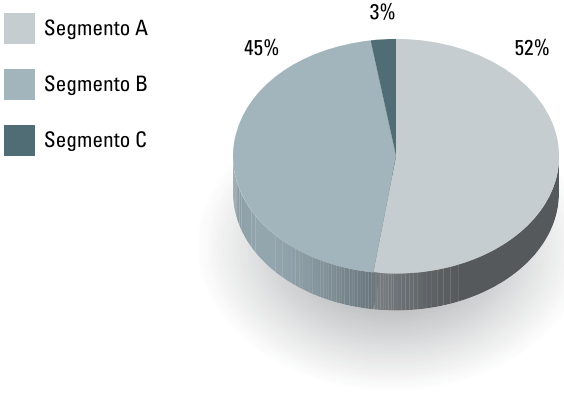
Il 45% degli anziani vive da solo e tra questi nel 71% dei casi si tratta di donne.

Il resto degli anziani vive per lo più in nuclei con due componenti; solo l'11% vive in famiglie con almeno 3 persone.

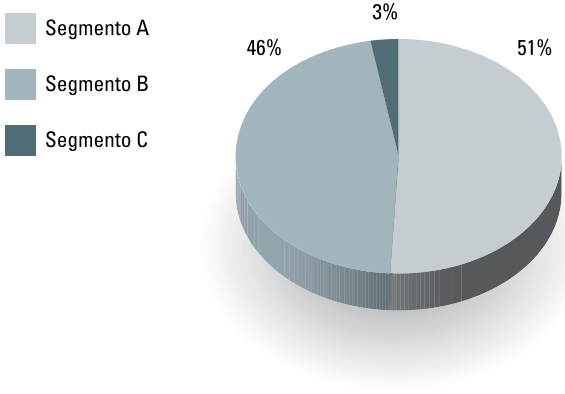
Le famiglie composte **solo da anziani rappresentano il 39% di tutti i nuclei famigliari** e in queste la percentuale di canoni in segmento ISEE A corrisponde al 52%.

Nuclei con anziani	5.199	52%
Nuclei interamente formati da anziani	3.726	39%

Condizione reddituale nuclei composti interamente da anziani



Condizione reddituale nuclei con anziani



Assegnazioni alloggi ad inquilini di edilizia sovvenzionata

Le nuove assegnazioni avvenute nel corso del 2019 sono relative ad alloggi derivanti da nuove costruzioni, dal recupero di interi stabili o dal riassetto di alloggi singoli. Gli alloggi vengono assegnati a nuovi inquilini in base alle graduatorie dei bandi di edilizia sovvenzionata.

Inoltre le assegnazioni si hanno per scambi reciproci o per cambio alloggio richiesto dall'inquilino o proposto dall'Ater a fronte di programmi di recupero totale.

Nel 2019 sono stati assegnati 254 alloggi, di cui 249 nella sola Trieste.

I 254 nuovi titolari sono in prevalenza cittadini italiani (80%) o comunitari (7%); si registra tuttavia un netto calo (-10%) di nuovi assegnatari provenienti da paesi extracomunitari (13%).

▼ Rozzol-Melara
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

Andamento nuove assegnazioni 2019 per cittadinanza

NAZIONALITÀ	TITOLARI CONTRATTO				TOTALE OCCUPANTI ALLOGGIO			
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	%	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	%
Italiana	74	129	203	80%	166	228	394	74%
Extracomunitaria	11	23	34	13%	35	51	86	16%
Comunitaria	7	10	17	7%	23	30	53	10%
TOTALE	**92**	**162**	**254**		**224**	**309**	**533**	

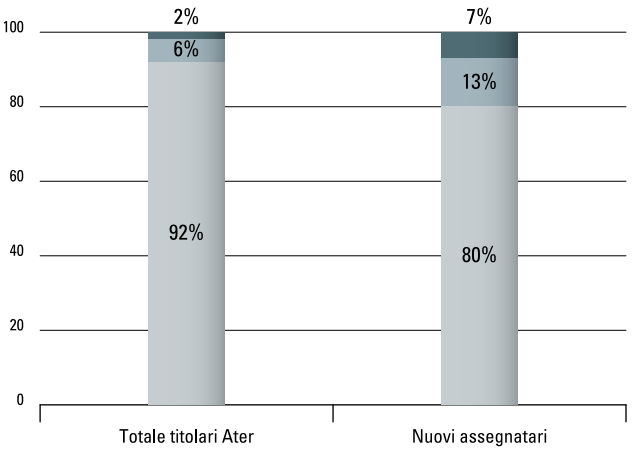
Andamento nuove assegnazioni 2014-2019 per nazionalità titolare

NAZIONALITÀ TITOLARE	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Italiana	203	188	180	363	262	172
Extracomunitaria	34	59	52	87	60	36
Comunitaria	17	10	18	16	17	10
TOTALE NUOVE ASSEGNAZIONI	**254**	**257**	**250**	**466**	**339**	**218**
% titolari extracomunitari nelle nuove assegnazioni	**13%**	**23%**	**21%**	**19%**	**18%**	**17%**

Andamento nuove assegnazioni 2014-2019 per nazionalità occupanti

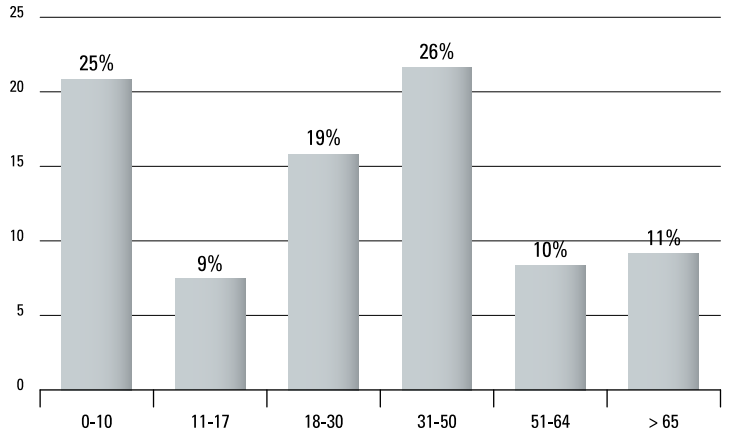
NAZIONALITÀ INQUILINI	2019	2018	2017	2106	2105	2014
Italiana	394	373	327	709	506	350
Extracomunitaria	86	163	140	257	195	106
Comunitaria	53	24	38	43	35	20
TOTALE NUOVI INQUILINI	**533**	**560**	**505**	**1.009**	**736**	**476**
% titolari extracomunitari nelle nuove assegnazioni	**16%**	**29%**	**28%**	**25%**	**26%**	**22%**

Confronto per cittadinanza tra nuovi assegnatari e inquilini

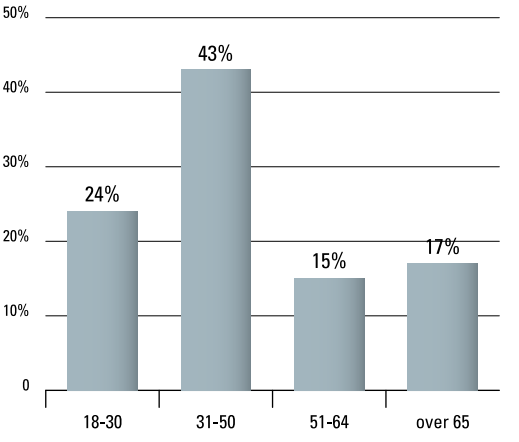


L'analisi dei dati riguardanti l'età dei componenti e la struttura dei nuclei famigliari attestano una buona presenza di famiglie "giovani" (il 67% degli titolari ha un'età inferiore a 50 anni), con figli (la presenza di minori si attesta al 34%).

Nuove assegnazioni per fascia d'età inquilini



Nuove assegnazioni per fascia d'età assegnatari



Verifiche requisiti assegnatari

L'Ater svolge costanti controlli – in collegamento con le anagrafi comunali e l'Agenzia delle Entrate – su tutti i dati indicati dagli assegnatari e aspiranti tali, in forza dell'articolo 29 del D.P.Reg. 26 ottobre 2016 n. 0208/Pres sulla base di quanto determinato dal Direttore Generale.

In particolare l'Ater interviene con le seguenti modalità:

- *Controllo preventivo al momento dell'assegnazione dell'alloggio*, con una verifica della situazione reddituale risultante dalle autocertificazioni rilasciate in fase di bando. In caso di autocertificazione non corrispondente a quanto accertato tramite l'Agenzia delle Entrate, la pratica viene trasmessa all'Autorità giudiziaria per l'accertamento dell'eventuale illecito penale. In alcuni casi si procede alla cancellazione dalla graduatoria con conseguente mancata assegnazione dell'alloggio.
- *Controllo periodico a campione*, effettuato annualmente sul 5% degli inquilini di edilizia sovvenzionata, estratti con tecnica casuale. Anche in questo caso la verifica riguarda i dati autocertificati dagli inquilini in sede di censimento redditi per la determinazione del canone di locazione. Tale verifica viene inoltre estesa a tutti quei casi in cui in corso di istruttoria sorgano ragionevoli dubbi sulla veridicità dei dati autocertificati, oltre che in caso di cambio alloggio o voltura contrattuale.
- *Controllo della proprietà*, di fabbricati costituenti elemento ostativo all'assegnazione, ovvero di revoca dell'assegnazione attraverso la medesima procedura di collegamento telematico con l'Agenzia del Territorio.

Canone di locazione - edilizia sovvenzionata

A decorrere dal 01/01/2017, i canoni di locazione per l'edilizia sovvenzionata sono calcolati secondo i parametri previsti dalla normativa regionale (art. 16 della Legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 ed art. 17 del D.P.Reg. 26 ottobre 2016, n. 0208/Pres.).

Il canone sovvenzionato è determinato sulla base dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) dell'assegnatario e del suo nucleo famigliare, che va ad individuare la misura percentuale sul canone oggettivo riferito a ciascun alloggio.

L'utenza è suddivisa in tre "segmenti" ISEE degli occupanti l'alloggio:

- il segmento A) comprende gli assegnatari con ISEE fino a 10.000,00 euro, ai quali si applica un canone non superiore al 50% del canone oggettivo dell'alloggio assegnato;
- il segmento B) comprende gli assegnatari con ISEE compreso tra 10.000,01 e 33.334,00 euro, ai quali si applica un canone non superiore al 100% del canone oggettivo dell'alloggio assegnato;
- il segmento C) comprende gli assegnatari con ISEE superiore a 33.334 euro, ai quali si applica un canone anche superiore al 100% del canone oggettivo dell'alloggio assegnato e comunque non oltre il 150%.

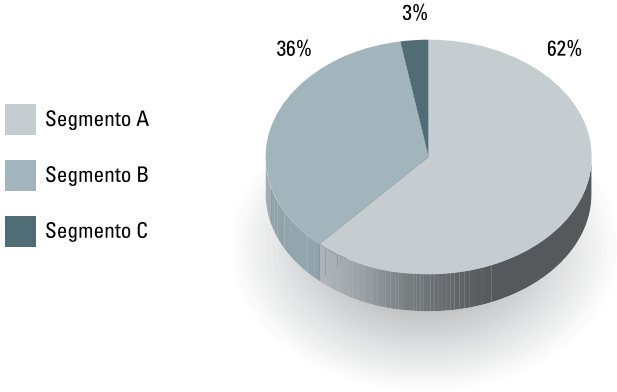
STRUTTURA CANONI	IMPORTO MENSILE	N. CONTRATTI	% CONTRATTI/ FASCIA	CANONE MEDIO 2019	CANONE MEDIO 2018	CANONE MEDIO 2017
Segmento A	452.980	6.380	62%	€ 71	€ 73	€68
Segmento B	776.648	3.663	36%	€ 212	€ 213	€208
Segmento C	130.702	265	3%	€ 493	€ 463	€461
TOTALE	**1.360.331**	**10.308**		**€137**	**€137**	**€130**

Nel 2019 il canone medio mensile di edilizia sovvenzionata Ater non ha subito variazioni rispetto alla precedente annualità e corrisponde a 137 €.

Per ogni segmento e sub segmento Ater Trieste, con ulteriore articolazione equitativa, ha determinato inoltre un canone massimo che non potrà essere superato.

Il canone massimo applicabile al segmento A01 – corrispondente alla fascia più debole della popolazione, con ISEE compreso tra 0 e 1.000 euro – è pari a 40 euro.

Particolare attenzione è rivolta ai nuclei composti da una sola persona, per quali il tetto massimo di canone applicabile è ridotto del 25% per tutto il segmento A e del 15% per il segmento B.



La struttura dei canoni evidenzia come il 62% degli inquilini Ater di edilizia sovvenzionata sia riferibile al segmento A, a cui corrisponde un canone medio mensile di 71 euro.

◄ Via Fogazzaro
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

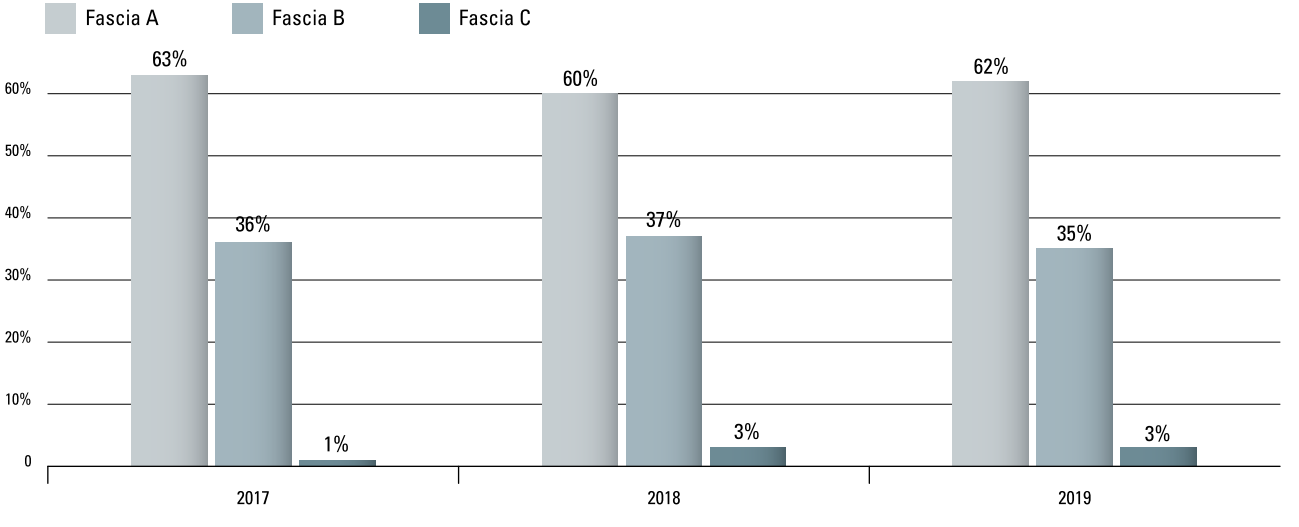
L'INDICATORE ISE/ISEE E NUOVE MODALITÀ DI CALCOLO DEL CANONE PER L'EDILIZIA SOVVENZIONATA

La Legge regionale 4 agosto 2014, n. 15 e la Legge regionale 19 febbraio 2016 n. 1 hanno introdotto nuove modalità per il calcolo del canone per gli alloggi di edilizia sovvenzionata.

La LR 15/2014 ha infatti sancito il passaggio dal calcolo del reddito in base al parametro della situazione economica complessiva a quello dell'Indicatore ISEE, sia per quanto riguarda l'accesso all'edilizia sovvenzionata sia per la determinazione del canone di locazione.

Tale diversa configurazione del canone di locazione è stata voluta dal legislatore regionale per garantire al sistema delle case popolari migliore equità nel trattamento degli Inquilini e, quindi, una più appropriata commisurazione del canone alla complessiva capacità reddituale e patrimoniale di ciascuno di loro. L'indicatore ISEE mette insieme, infatti, non solo i redditi IRPEF ma anche quelli non imponibili, quali le pensioni sociali e gli assegni assistenziali, nonché le disponibilità di patrimonio mobiliare, tipo conti correnti bancari e postali, oltre alla proprietà di immobili, siano essi terreni o fabbricati.

La LR 1/2016 e il successivo regolamento attuativo (D.P.Reg 26 ottobre 2016 n. 208/Pres, art. 17) hanno compiuto un ulteriore passo avanti verso un trattamento più equitario in merito al canone, tenendo conto di altri fattori quali la vetustà dell'alloggio, la classe energetica, la presenza di impianti ascensore (per gli alloggi a partire dal quarto piano fuori terra), la zona climatica in cui è ubicato l'alloggio. Ater Trieste, al pari delle altre Ater regionali, ha applicato tale modalità per il calcolo del reddito a partire dai canoni 2017. Per quanto riguarda invece l'accesso alle graduatorie, il requisito è stato adeguato a partire dai bandi pubblicati nel 2017.



Analisi rideterminazione del canone di locazione 2019

Ai sensi dell'art. 17, comma 7, del D.P.Reg. 26 ottobre 2016, n. 0208/Pres, l'utente può presentare richiesta di riduzione del canone di locazione nell'ipotesi in cui il valore dell'ISEE risulti diminuito in misura non inferiore al 25% di quello preso a base per la quantificazione del canone.

La variazione decorre dal mese successivo alla richiesta.

Nel corso del 2019 le richieste di rideterminazione del canone di locazione sono stabili.

La rideterminazione del canone di locazione comporta per l'Ater una diminuzione dei relativi ricavi originariamente fatturati: nel corso del 2019 tale diminuzione è stata complessivamente di 271.978 euro.

	N.	%	% INCREMENTO RISPETTO ANNUALITÀ PRECEDENTE
Richieste accolte	369	83%	
Richieste non accolte	73	17%	
Totale richieste istruite 2019	**442**		**3%**
Totale richieste istruite 2018	**431**		

◀ Via del Prato - Pendice Scoglietto
foto *Drone Dream*

Morosità degli inquilini dell'Ater di Trieste

Analisi utenza con morosità e ritardati pagamenti: raffronto 2018-2019

	2019		2018	
TIPOLOGIA UTENZA	N. UTENTI MOROSI	% SUL TOTALE MOROSI	N. UTENTI MOROSI	% SUL TOTALE MOROSI
Utenti edilizia sovvenzionata	3.261	52%	2.933	53%
Cessati	1.686	27%	1.494	27%
Proprietari	913	15%	759	14%
UID*	203	3%	198	4%
Utenti altra edilizia	177	3%	157	3%
TOTALE	**6.240**		**5.541**	

* Unità immobiliari non abitative (locali commerciali, locali d'affari, posti auto, magazzini, cantine, ecc.)

Sono 6.240 le posizioni non in regola con il pagamento dei canoni e delle spese reversibili al 31/12/2019, in aumento rispetto al 2018.

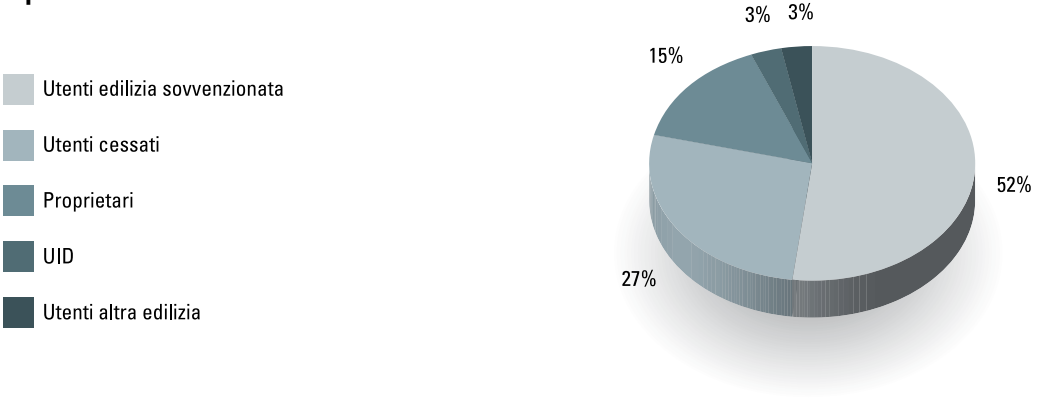
La morosità consolidata – che comprende quindi crediti riferibili non solo al 2019 ma anche agli anni precedenti – è peraltro imputabile, oltre che ai 3.261 utenti di edilizia sovvenzionata (52%), per il 27% ai 1.686 utenti cessati – che presentano peraltro le maggiori difficoltà nel recupero dei crediti – e anche per il 15% ai proprietari di alloggi gestiti dall'Ater.

Va altresì detto che la maggior parte del recupero della morosità rilevata si realizza nei 3 o 4 anni successivi all'inizio dell'azione di recupero stessa.

A sostegno degli inquilini in difficoltà economica, l'Ater di Trieste prevede sempre la possibilità di **rateizzare la morosità** che si venisse a creare, cercando di risolvere il problema in via "amichevole", a mezzo di piani di rientro adattati alla situazione anche socio/economica della famiglia.

Per i casi di morosità legati a condizioni socio-economiche particolarmente svantaggiate è previsto inoltre l'utilizzo del **Fondo Sociale**.

Ripartizione morosità utenti



◄ Via Pollitzer
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

Fondo Sociale Ater / Comuni della Provincia di Trieste

Il "Fondo sociale", istituito con la L.R. 24/99 e attualmente disciplinato dall'art. 44, comma 1, della LR 1/2016 e successivo regolamento attuativo, assicura la tutela delle fasce più deboli di utenti degli alloggi di edilizia residenziale. La disponibilità complessiva ammonta, per il 2019, a quasi 397 mila euro.

Nonostante il decremento del 5% dell'ammontare del Fondo, il numero inferiore di richieste accolte ha comportato un lieve aumento della quota media distribuita ai beneficiari.

Le risorse complessive – che nel 2019 sono state erogate dai Comuni nella misura non inferiore al 10% dell'IMU e TASI versate dall'Ater ogni anno e dall' Ater nella misura del 50% di quanto versato dai Comuni – sono utilizzate a favore di utenti di edilizia sovvenzionata residenti nel Comune per il pagamento totale o parziale di quanto dovuto all' Ater per canoni di locazione e rimborso spese reversibili, comprese eventuali morosità pregresse.

L'individuazione dei soggetti beneficiari e la quantificazione del beneficio, entro le risorse disponibili, spetta all'Amministrazione Comunale in base a motivate situazioni di difficoltà socio-economica.

Andamento risorse Fondo Sociale

	RISORSE COMUNE	RISORSE ATER	TOTALE FONDO SOCIALE	N. BENEFICIARI	QUOTA MEDIA PER BENEFICIARIO
Comune di Trieste	240.000,00	120.000,00	360.000,00	128	2.812,50
Comune di Muggia	21.533,00	10.766,50	32.299,50	12	2.691,63
Comune di Duino Aurisina	3.010,00	1.505,00	4.515,00	4	1.128,75
TOTALE 2019	**264.543,00**	**132.271,50**	**396.814,50**	**144**	**2.755,66**
TOTALE 2018	**278.010,00**	**139.005,00**	**417.015,00**	**173**	**2.410,49**
TOTALE 2017	**261.681,89**	**130.840,94**	**392.522,83**	**158**	**2.484,32**

Per i Comuni di S.Dorligo della Valle, Sgonico, Monrupino, in relazione alla ridotta presenza di alloggi di edilizia sovvenzionata, eventuali interventi assistenziali vengono attivati singolarmente.

Disagio abitativo: analisi della domanda espressa

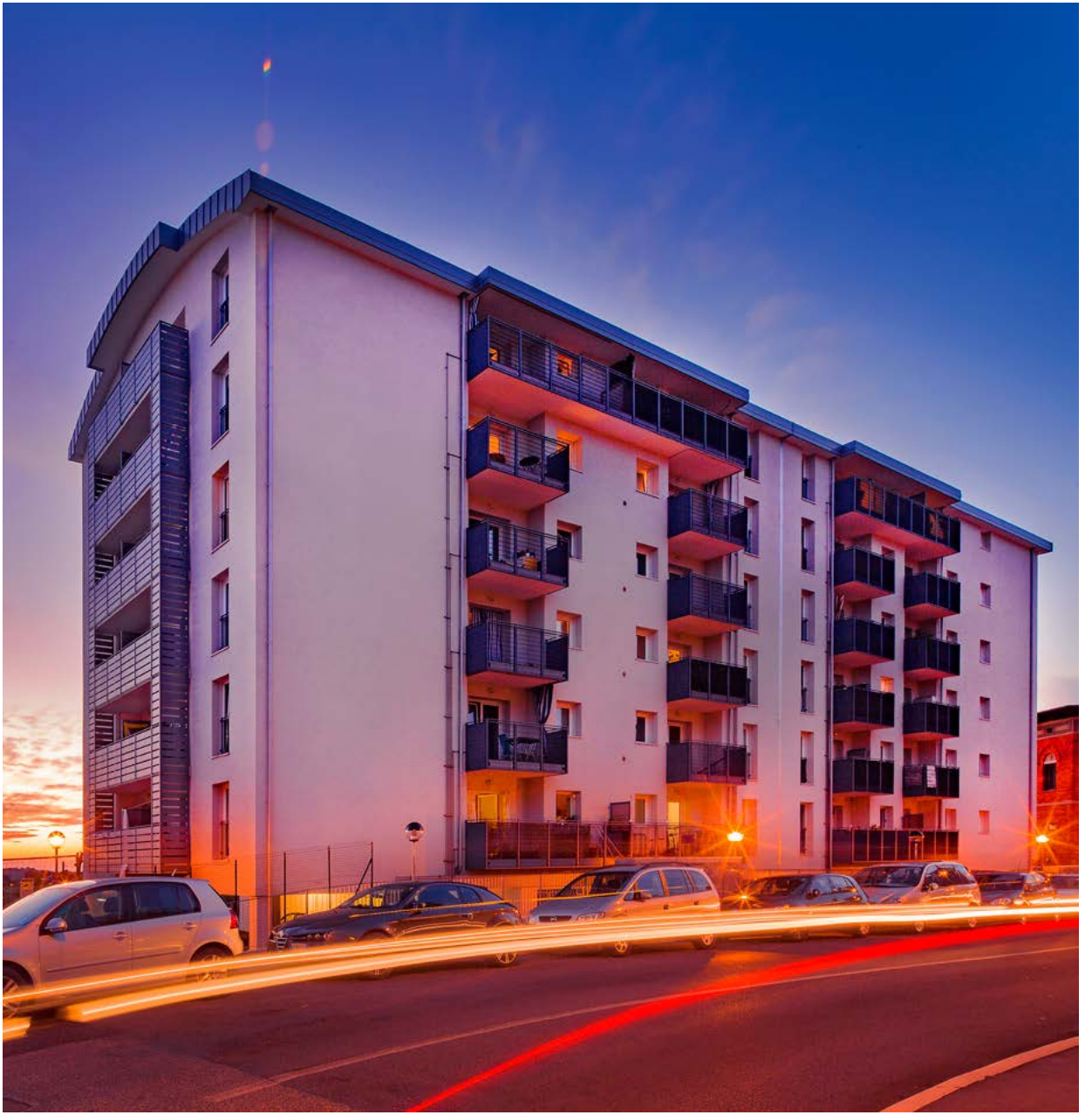
Bando contributi affitto Comune di Trieste

L'Ater di Trieste gestisce annualmente, per conto del Comune di Trieste, il bando dei contributi sui canoni di affitto, di cui all'art. 19 della legge regionale 1/2016 rivolto agli inquilini del mercato privato.

Nel complesso, rispetto al 2018, si riscontra un incremento sia nel numero delle domande accolte che nel contributo erogabile.

TOTALE DOMANDE BANDO 2019	TOTALE DOMANDE VALIDE BANDO 2019	CONTRIBUTO EROGABILE	% DOMANDE SODDISFATTE calcolato su numero domande
1.921	1.706	2.519.317	89%

	N.	% RISPETTO ANNUALITÀ PRECEDENTE	IMPORTO	%
Domande valide 2019	1.706	8,52%	2.519.317	14,3%
Domande valide 2018	1.572	0,64%	2.203.816	4,5%
Domande valide 2017	1.562	8,70%	2.109.053	0,2%



I SINDACATI DEGLI INQUILINI

L'Ater riconosce alle organizzazioni sindacali degli inquilini il ruolo di interlocutori non solo in rappresentanza dei rispettivi associati, ma più complessivamente sui problemi dei cittadini rispetto al "bisogno casa".

Tale ruolo innanzitutto si esplica, per disposizione del legislatore regionale (L.R. 14/2019), nella partecipazione all'attività della **Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi** istituita presso ciascuna Ater.

Si occupa di:

- accertare il possesso dei requisiti – stabiliti per legge – di coloro che intendono beneficiare degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- formulare le graduatorie dei richiedenti alloggi di edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata, la cui assegnazione avviene attraverso bandi.

Sulla base del disposto dell'art. 8 della L.R. 1/2016, i sindacati degli inquilini partecipano ai **Tavoli territoriali per le politiche abitative**, organismi con il compito di monitorare il fabbisogno abitativo del territorio e presentare delle proposte di intervento alla Giunte regionale.

Ulteriori occasioni di confronto tra i Sindacati degli inquilini e l'Ater hanno consentito di proporre questioni di interesse più generale sul tema "casa" anche ad altri soggetti istituzionali: il Legislatore Regionale che ha incrementato le risorse finanziarie a disposizione per il Fondo sociale, l'Amministrazione Comunale di Trieste che ha promosso l'Agenzia di Solidarietà per l'Affitto.

◀ Via Costalunga
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

ISTITUZIONI ED ENTI PUBBLICI

PRINCIPI:

efficacia

efficienza

sinergia

coordinamento

collaborazione

Rapporti con lo Stato

La sentenza della Corte Costituzionale n. 94 del 2007 ha confermato da ultimo, dopo la riforma del Titolo V della Costituzione intervenuta nel 2001, l'esclusiva competenza delle Regioni in materia di gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica, riservando allo Stato la competenza a definire i livelli minimi essenziali del servizio.

Allo Stato l'Ater, come ente pubblico economico (e prima lo IACP come soggetto comunque equiparato agli enti commerciali), corrisponde le ordinarie imposte con l'abbattimento del 50% dell'aliquota IRES e con l'aggravio del pro-rata per l'IVA.

Dal 2012 è stata introdotta l'IMU, con quota parte di competenza dei Comuni.

A decorrere dal 2013, la quota riservata allo Stato è pari allo 0,76% calcolata sulla base imponibile degli immobili di categoria "D".

A partire dall'anno 2013 (D.L. n. 133 dd. 30/11/2013, convertito in L. n. 5 dd. 29/01/2014), l'IMU non è dovuta per gli immobili equiparati ad abitazione principale, ivi compresi gli "alloggi sociali" e quindi, gli alloggi regolarmente assegnati dagli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica (alloggi di edilizia sovvenzionata e convenzionata). Si applica invece agli altri fabbricati in proprietà dell'Azienda (locali ad uso diverso, terreni).

IMPOSTE VERSATE ALLO STATO	2019	2018	2017
IRES	1.356.264	1.477.809	1.612.177
Iva indetraibile	1.778.486	1.770.611	1.486.858
Imu Stato	45.280	45.150	45.150
Imposta registro e bollo	726.138	733.257	782.690
Altro Stato	20.702	36.298	29.917
TOTALE	**3.926.870**	**4.063.125**	**3.956.792**

Le imposte versate allo Stato per il 2019 rappresentano il **14%** delle entrate totali (*valore della produzione*).

Complessivamente le imposte statali, regionali e comunali rappresentano il **18%** del valore della produzione dell'Ater di Trieste.

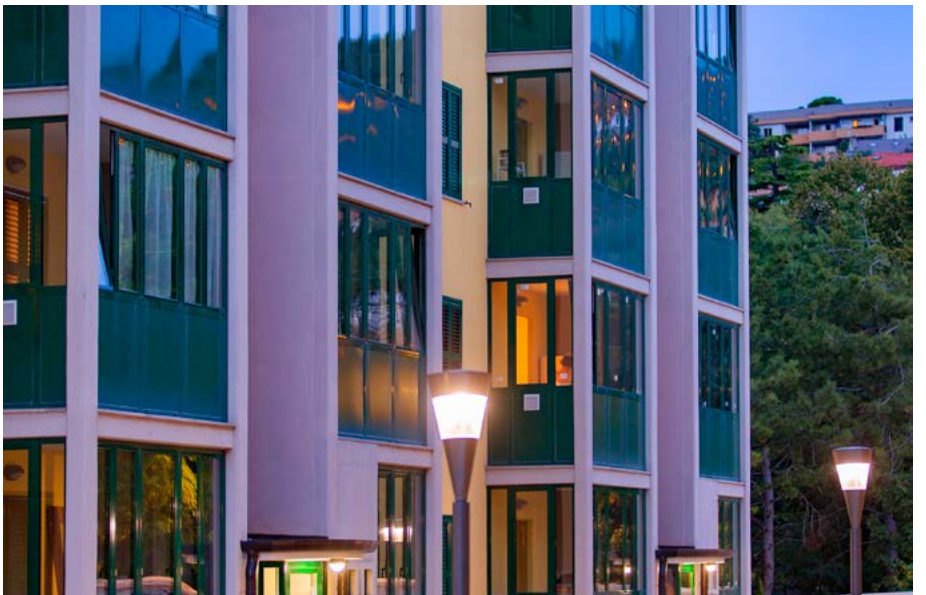
Rapporti con la Regione Friuli Venezia Giulia

Le Ater rappresentano uno degli strumenti attraverso i quali la Regione realizza le proprie politiche della casa sul territorio. Ad esse è prioritariamente assegnato il ruolo di operatore dell'edilizia sovvenzionata e quindi di produttore e gestore di alloggi da dare in locazione alla generalità dei cittadini che presentano particolari condizioni e requisiti soggettivi, determinati dalla Regione stessa.

La Regione autonoma Friuli Venezia Giulia esercita anche funzioni di vigilanza e di controllo sull'operato e il funzionamento di tutte le Ater regionali.

La Regione stabilisce inoltre gli indirizzi che guidano l'attività dell'Ater e ne rappresenta il principale "finanziatore": la maggior parte dei finanziamenti pubblici erogati a fronte di progetti di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, ancorché in forma di mera anticipazione, sono stati fin qui accentrati in capo alla Regione sotto la denominazione "Fondo unico per l'edilizia residenziale".

La Regione FVG eroga, con cadenza annuale, il **Fondo sociale ai sensi dell'art. 44, comma 3, della L.R. 1/2016**, ovvero un contributo con utilizzo vincolato alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia sovvenzionata. Tale contributo è stato, per l'anno 2019, di **6.002.468** euro ed è stato **interamente destinato alla manutenzione ordinaria**.



◄ Altura
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

ANNO	IMPORTO TOTALE MANUTENZIONE ORDINARIA EDILIZIA SOVVENZIONATA	DI CUI CON FINANZIAMENTO REGIONALE LR 1/2016	%	DI CUI A CARICO Ater	%
2019	7.934.051	6.002.468	76%	1.931.583	24%
2018	8.021.730	6.254.215	78%	1.767.515	22%
2017	8.652.000	6.351.400	73%	2.300.600	27%

La manutenzione ordinaria che eccede il contributo annualmente erogato dalla Regione FVG ai sensi della suddetta normativa è sostenuta totalmente con fondi Ater, con l'utilizzo delle entrate derivanti dalla riscossione dei canoni di locazione. Per l'anno 2019 la quota a carico dell' Ater è pari al 24%.

IMPOSTE VERSATE ALLA REGIONE	2019	2018	2017
IRAP	293.613	159.974	589.380
TOTALE IMPOSTE	**159.974**	**589.380**	**308.989**
Valore produzione	28.706.040	29.917.789	30.949.266
Incidenza imposte su valore produzione	**1%**	**1%**	**2%**

Le imposte versate alla Regione per il 2019 rappresentano pertanto l'**1%** delle entrate totali (valore della produzione).

Complessivamente le imposte statali, regionali e comunali rappresentano il **18%** del valore della produzione dell'Ater di Trieste.

Rapporti con i Comuni

- Collaborazione istituzionale per dare risposta al bisogno casa della popolazione, per la riqualificazione urbana delle città e per la tutela ambientale del territorio
- Gestione e manutenzione del patrimonio alloggiativo dei Comuni
- Collaborazione istituzionale per integrare gli interventi in funzione della protezione sociale dei cittadini: Cabina di Regia Piano di Zona; progetto "Microaree"

Dal 2014 – con l'articolo 1, comma 639, della legge di stabilità – è stata istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC), un contenitore che include tre tributi diversi, ovvero: IMU, TASI e TARI.

La TASI viene corrisposta per contribuire alle spese che i comuni sostengono per i servizi cosiddetti "indivisibili", quei servizi, cioè, che possono essere usufruiti da tutti i residenti del comune. Sono esempi di servizi indivisibili la manutenzione delle strade, l'illuminazione pubblica, ecc.

IMPOSTE VERSATE AI COMUNI	2019	2018	2017
Imu	722.283	694.740	659.105
Tasi	269.326	257.146	245.427
Altro	7.560	11.662	29.202
TOTALE	**999.169**	**965.566**	**933.734**
Valore produzione	28.706.040	29.917.789	30.949.266
Incidenza imposte su valore produzione	**3%**	**3%**	**3%**

Le imposte versate ai Comuni rappresentano il **3%** delle entrate totali (valore della produzione).

Complessivamente le imposte statali, regionali e comunali rappresentano il **18%** del valore della produzione dell'Ater della Provincia di Trieste.

La TASI viene pagata dai soggetti che possiedono o detengono a qualsiasi titolo un immobile, secondo aliquote e quote stabilite da ogni singolo Comune.

Nel rapporto con i Comuni del territorio di riferimento dell'Ater di Trieste la questione centrale sta nel definire una strategia condivisa di risposta al bisogno casa, sulla quale si possa realizzare una sinergia tra le attività dell'Ater per attuare le politiche abitative della Regione e le competenze dei Comuni in materia di urbanistica, di gestione del territorio, di protezione sociale a sostegno di cittadini e famiglie in difficoltà.

Con il Comune di Trieste i punti più rilevanti da affrontare restano i seguenti:

- individuare, nell'ambito di Accordi di programma a valenza urbanistica, aree o immobili su cui intervenire con nuove costruzioni o recuperi, a costi compatibili con le risorse individuabili e comunque per incrementare l'offerta di Edilizia Residenziale Pubblica e superare la soglia del 40% di domanda soddisfatta;
- migliorare ulteriormente la collaborazione tecnico amministrativa tra le strutture comunali e quelle Ater per accelerare, nel rispetto delle norme, le procedure autorizzative e ridurre al massimo i tempi di realizzazione degli interventi;
- sviluppare l'integrazione tra gli interventi socio comunali e le attività Ater nell'ambito del Piano sociale assistenziale, anche in relazione con altri soggetti sia pubblici, come l'ASUITS, che del privato sociale. In tale ottica continua il programma *Habitat-Microaree*.
- operare in sinergia all'interno degli organismi attivati dal Legislatore regionale nell'ambito del programma di sostegno al settore "casa" (Tavoli territoriali per le politiche abitative; Sportello Risposta Casa) di cui alla LR 1/2016.

TAVOLI TERRITORIALI PER LE POLITICHE ABITATIVE (LR 1/2016, ART. 8)

Su disposto dell'art. 8 della L.R. 1/2016, nel 2016 è stato istituito nell'area triestina il Tavolo territoriale per le politiche abitative, organismo con il compito di monitorare il fabbisogno abitativo del territorio e presentare in merito delle proposte di intervento alla Giunta regionale. Il Tavolo ha una componente stabile che comprende, oltre al Direttore Generale di Ater, i rappresentanti di ciascun Comune e dei relativi Servizi sociali del territorio, un delegato delle organizzazioni sindacali degli inquilini più rappresentative del territorio, un rappresentante del settore edilizio regionale.

Qualora vengano affrontate determinate tematiche e/o problematiche, può essere richiesta la presenza di altri soggetti in grado di fornire supporto tecnico-specialistico.

Al Tavolo possono inoltre partecipare i privati che siano promotori di iniziative in collaborazione con i soggetti pubblici e volte ad individuare soluzioni innovative per l'ampliamento dell'offerta di alloggi a prezzo calmierato da destinarsi sia alla locazione che alla vendita.

Nell'ambito del Tavolo, un ruolo di rilievo è stato attribuito ai Comuni: spetta a loro rilevare il fabbisogno abitativo e segnalare le emergenze abitative; promuovere la collaborazione tra pubblico e privato nella realizzazione di programmi edilizia residenziale sociale; formulare proposte di intervento per la realizzazione, la manutenzione, la riqualificazione e l'alienazione del patrimonio alloggiativo pubblico (art. 9 della LR 1/2016)

SPORTELLO RISPOSTA CASA (LR 1/2016, ART. 7)

La Regione Friuli Venezia Giulia ha promosso l'attivazione degli "Sportelli Risposta Casa", un servizio che informa sulle modalità di accesso all'abitazione e sui relativi canali contributivi previsto dalla riforma delle politiche abitative (LR 1/2016).

Gli Sportelli, individuati dai Tavoli territoriali sulla base delle esigenze locali, hanno il compito di orientare e accompagnare i cittadini nella ricerca di un alloggio, raccogliendo le loro esigenze abitative e al contempo facendosi portavoce delle offerte provenienti dagli enti pubblici e dai privati.

Gli Sportelli forniscono inoltre informazioni sulle agevolazioni e sui contributi a sostegno dell'abitare.

A Trieste, la collaborazione tra Ater e Comune ha consentito l'attivazione e la gestione di questo nuovo servizio a partire dal 2016.

▶ Borgo Zindis (Muggia)
foto *Drone Dream* - archivio Ater

Rapporti con altri enti e istituzioni

In un'ottica di collaborazione e sinergia, l'Ater intrattiene rapporti di vario tipo con numerosi enti ed istituzioni locali, facendosi elemento attivo per stimolare il territorio.

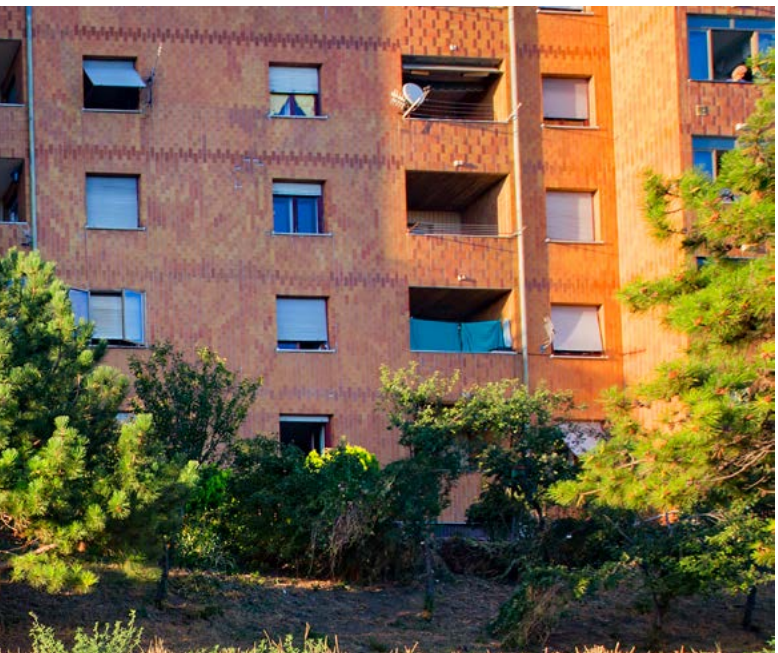
Vivace è quindi la collaborazione istituzionale con altri Enti Pubblici e Locali su svariate tematiche: in primo luogo – vista l'alta tensione abitativa che interessa la Città- il problema della casa e dell'abitazione; quindi i settori riqualificazione urbana e tutela ambientale, protezione sociale, salute del cittadino.

Azienda Sanitaria Universitaria Integrata di Trieste e Gorizia (ASUGI)

La collaborazione istituzionale con l'ASUGI è finalizzata a migliorare la tutela della salute e la qualità della vita delle famiglie che vivono negli alloggi Ater, nell'ambito delle più complessive politiche di protezione sociale dei cittadini. Da oltre 10 anni si realizza attraverso l'integrazione delle attività messe in atto dai due Enti nel territorio per dare risposta alle esigenze sanitarie ed a quelle abitative e si articola principalmente su alcuni filoni di intervento:

- "*Habitat-Microaree*" progetto inserito nel primo Piano socio – sanitario dell'ambito di cui è capofila il Comune di Trieste;

- progetti socio sanitari e di inclusione sociale per la cui realizzazione l'art. 14 della LR 15/04 (successivamente sostituito dall'art. 12 del D.P.Reg 26 ottobre 2016 n. 208/Pres) prevede l'assegnazione temporanea di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- alloggi Ater integrati a servizi sociosanitari o coabitazioni tra assegnatari Ater sostenute da operatori sanitari, finalizzati a prevenire la non autosufficienza di persone anziane o con forti problemi sanitari.



▼ Altura
foto *Drone Dream*

Ater Trieste e l'Europa

La positiva esperienza del progetto S.Ho.W-Social Housing Watch (programma di cooperazione transfrontaliera POR Italia Slovenia 2009-2013), conclusosi nel 2013, ha consentito l'avvio un nuovo settore di attività per l'azienda: la partecipazione ai bandi di finanziamento dell'Unione Europea.

Il contesto operativo, che va ben oltre i confini provinciali, ha stimolato contatti con realtà diverse e ha consentito l'avvio di rapporti collaborativi con soggetti del tutto nuovi provenienti ambiti territoriali extra regionali, anche transnazionali.

Rapporti che sono destinati ad ulteriore consolidamento e crescita, grazie all'intenzione di costituire ulteriori partenariati per la presentazione di proposte progettuali in occasione dei prossimi bandi europei.

Oltre alla collaborazione finalizzata al bando specifico, i partenariati costituiscono un'importante occasione di scambio di idee, di condivisione prassi e conoscenze nonché di crescita professionale per il personale coinvolto.

PROGRAMMA INTERREG VA ITALIA SLOVENIA 2014-2020.
PROGETTO "ENERGY CARE

Nel corso del 2016, Ater Trieste ha partecipato, in qualità di Lead Partner, al Bando Interreg Ita-Slo 2014-2020 per l'asse prioritario 2 inerente alla "cooperazione per l'attuazione di strategie e piani d'azione a basse emissioni di carbonio".

Il progetto, denominato ENERGY CARE ("ENERGY efficiency actions and low-CARbon stratEgy for public buildings and sustainable mobility through local community engagement"), è stato ammesso a finanziamento nel 2017, per un importo pari ad oltre € 1.400.000,00.

Il Partenariato ha natura mista pubblico/privata e interessa l'area transfrontaliera tra Itali e Slovenia, coinvolgendo quattro regioni:

- Friuli Venezia Giulia (Ater Trieste e Associazione Kallipolis) e Veneto (Comune di San Donà di Piave) per l'Italia
- Goriziano/Goriška statistična regija e Litorale (GOLEA)– Carso/Obalno-kraška statistična regija (Comune Città di Capodistria/Občina Koper) per la Slovenia

Partner associati del progetto sono la Regione Friuli Venezia Giulia – Direzione centrale infrastrutture e territorio, il Comune di Trieste, l'ASUI di Trieste, l'Associazione culturale Vivilabici di S. Donà di Piave,

L'idea progettuale è di promuovere nuovi modelli di pianificazione territoriale e di sviluppo transfrontalieri attraverso l'utilizzo corretto delle risorse, attuando strategie e piani di azione condivise per la riduzione delle emissioni di carbonio e agendo sia sullo stile di vita dei destinatari, sia con interventi concreti di riqualificazione energetica e mobilità.

[Le politiche e le misure andranno a capitalizzare quanto fatto a livello locale tramite il Patto dei Sindaci, il relativo Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) e l'attuazione dei Piani Urbani di Mobilità Sostenibile (PUMS) nelle aree coinvolte dal progetto.]

Si è lavorato all'interno di aree urbane considerate periferiche, promuovendone la rigenerazione.

Obiettivi sono:

1. miglioramento delle prestazioni energetiche di edifici pubblici (complesso Ater in via S.G. Bosco a Trieste; scuola pubblica a Rabuiese, Slovenia)
2. promozione di nuovi concetti di mobilità, grazie al potenziamento di sistemi ciclabili e pedonali che favoriranno l'uso della bicicletta e gli spostamenti a piedi (realizzazione percorso ciclo-pedonale a S.Donà di Piave; posizionamento di biciclette elettriche nel complesso triestino; avvio di un percorso "pedibus" a Rabuiese);
3. coinvolgimento degli abitanti, ragionando non sul singolo edificio ma sul sistema quartiere:

- l'innalzamento culturale rispetto alle tematiche legate ai cambiamenti climatici,
- modifica degli stili di vita al fine del risparmio energetico,
- partecipazione attiva sia nella fase progettuale (progettazione partecipata) che in quella successiva (pedibus, carpooling).

4. costituzione di un Piano di Azione Locale congiunto e condiviso.

Le attività sono state avviate a fine 2017 e si sono concluse il 31/10/2020

Denominazione	ENERGY CARE
Programma	INTERREG Italia - Slovenija VA 2014-2020
Periodo realizzazione	2017-2020
Importo finanziamento	€ 1.538.416
- di cui fondi FESR	€ 1.307.654
- di cui fondi nazionali/privati	€ 230.762
Partner di progetto	Ater Trieste (capofila) Comune Città di Capodistria (SLO) Comune di San Donà di Piave (VE) Kallipolis, Trieste GOLEA - Agenzia locale per l'Energia, Nova Gorica (SLO)
Partner associati	Regione Friuli Venezia Giulia – Direzione centrale infrastrutture e territorio Comune di Trieste ASUI di Trieste Associazione culturale Vivilabici di S. Donà di Piave (associata F.I.A.I.B.)

contatti e informazioni sul progetto
sito: www.ita-slo.eu/it/ENERGYCARE
e-mail: EnergyCare.project@gmail.com
Facebook: @EnergyCareProject
Twitter: @ENERGYweCARE
Instagram: energycareproject
Con l'hashtag #EnergyCare

▼ Consegna del tools-kit ad una testimonial
foto archivio Ater

4.4

FORNITORI, ASSOCIAZIONI DATORIALI E SINDACALI

PRINCIPI:

economicità

affidabilità

trasparenza contrattuale

collaborazione in parteneriato

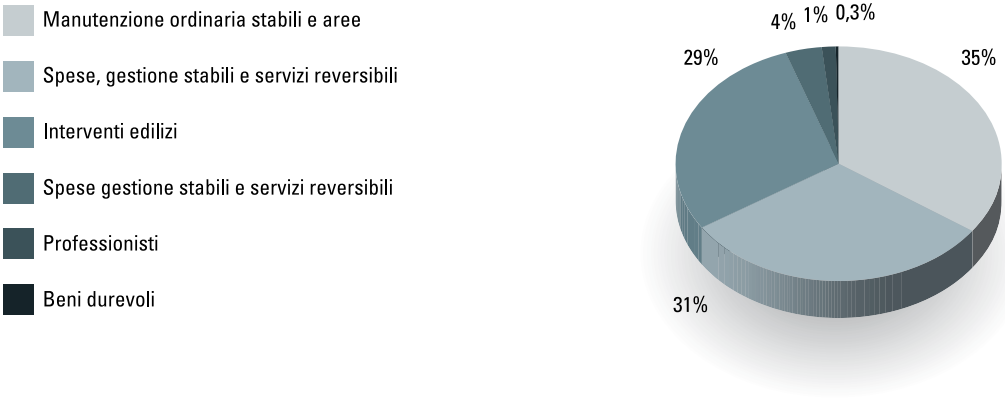
L'Ater opera nel rispetto dei tre livelli di fonte normativa (Unione Europea – Stato – Regione) per gli appalti di lavori e forniture di servizi, oltre che per l'acquisizione di prestazioni professionali. Si avvale di fornitori esterni per le attività di intervento edilizio, manutenzione impiantistica e di servizi agli stabili oltre che per tutti gli acquisti di beni e servizi di carattere durevole e generale. La ricaduta dell'attività dell'Ater sul sistema economico locale, soprattutto ma non solo, è quindi evidente sia in termini di fatturato che in termini di soggetti – imprese, artigiani e professionisti – che ne beneficiano.

Nei prospetti riepilogativi che seguono si ha l'evidenza del numero dei soggetti coinvolti e delle risorse dedicate. La spesa complessiva per il 2019 è stata di **oltre 25,6 milioni di euro**.

	IMPORTO	%
Manutenzione ordinaria stabili	€ 8.965.008	35%
Spese e servizi generali	€ 7.993.399	31%
Interventi edilizi	€ 7.383.795	29%
Spese gestione stabili e servizi reversibili	€ 976.971	4%
Professionisti	€ 328.783	1%
Beni durevoli	€ 31.616	0%
TOTALE 2019	**€ 25.679.572**	
TOTALE 2018	**€ 24.343.721**	
TOTALE 2017	**€ 23.560.335**	

* nella colonna è indicato il numero dei fornitori per categoria di spesa; uno stesso fornitore può rientrare in più categorie

Voci principali di spesa



Distribuzione dei fornitori per area geografica

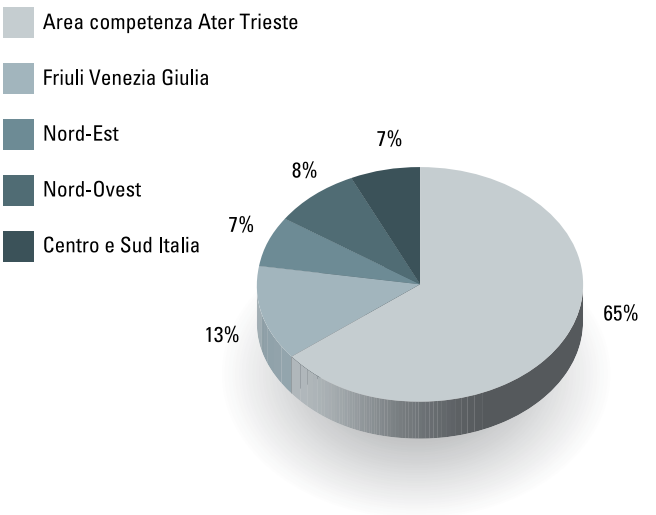
	N. FORNITORI	%	IMPORTO	%
Area competenza Ater Trieste	300	71%	16.582.500	65%
Friuli Venezia Giulia	43	10%	3.362.488	13%
Nord-Est	30	7%	1.794.708	7%
Nord-Ovest	33	8%	2.172.213	8%
Centro e Sud Italia	16	4%	1.767.664	7%
TOTALE 2019	422		25.679.572	
TOTALE 2018	424		24.343.721	
TOTALE 2017	579		23.560.335	

Con le proprie attività l'Ater concorre a creare lavoro e ricchezza per **25,6 milioni di euro** che interamente ricadono sul territorio nazionale.

Dalle tabelle relative alla distribuzione dei fornitori in base all'area di appartenenza, si evince che **l'81%** dei fornitori appartiene alla Regione FVG, dei quali il 71% al territorio triestino, con fatturato di **20 milioni** di euro, pari al **78%** del totale.

Le altre parti del Paese concorrono essenzialmente per gli appalti di lavori pubblici legati alla costruzione e al recupero degli alloggi.

Distribuzione fatturato per area



Modalità di scelta del contraente

L'Ater, quale ente pubblico economico, è definita dalla legislazione di settore quale organismo aggiudicatore. Da ciò deriva che tutti gli appalti, sia di lavori che di servizi e fornitura, debbano venir aggiudicati secondo principi di trasparenza, concorsualità, imparzialità, proporzionalità ed economicità tipici del settore.

Soltanto appalti di importo minimale, relativi a servizi e forniture, possono essere affidati "direttamente"

▲ Comprensorio Negri
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

CLIENTE INTERNO, RISORSE UMANE, RAPPRESENTANZE SINDACALI INTERNE

PRINCIPI:

efficacia

efficienza

coinvolgimento

qualificazione

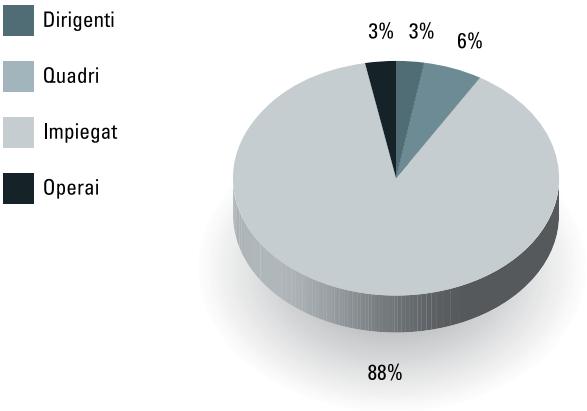
formazione del personale

Il contesto lavorativo in cui l'Ater di Trieste opera è normato in modo efficiente ed esaustivo: la corretta applicazione di tutte le normative di settore e degli accordi sindacali vigenti è quindi la prima garanzia di tutela per tutte le lavoratrici e tutti i lavoratori. L'Ater si impegna quindi innanzitutto a garantire ai propri dipendenti tutte le "prestazioni" che competono e un ambiente di lavoro "sano".

L'Ater di Trieste impegna quasi esclusivamente personale a tempo indeterminato: un rapporto di lavoro stabile e continuato rappresenta infatti condizione essenziale per la crescita, il coinvolgimento e la qualificazione del personale.

DIPENDENTI TOTALI	femmine	maschi	TOTALE
Dirigenti	-	4	4
Quadri	5	3	8
Impiegati	75	48	123
Operai	-	4	4
TOTALE	**80**	**59**	**139**

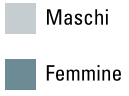
Dipendenti per qualifica



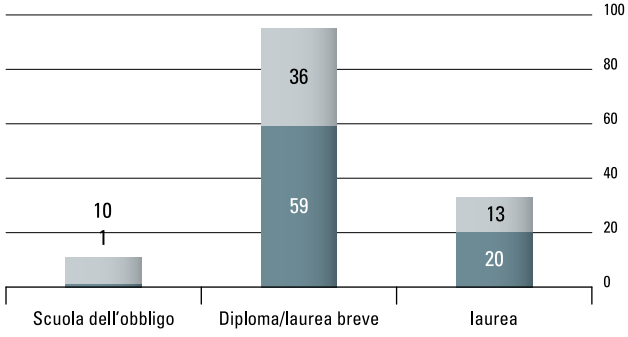
L'impatto della consistenza del patrimonio di proprietà e in gestione all'Ater sul dimensionamento delle Risorse Umane è facilmente sintetizzabile dagli indicatori che seguono.

VALORI TOTALI	Valori unitari a dipendente 2019
13.288 alloggi	96 alloggi per dipendente
1.569 stabili	11 stabili per dipendente
10.308 nuclei ERP	74 nuclei familiari per dipendente
€ 23.650.758 Valore Aggiunto	170.149 €
€ 7.868.747 Remunerazione del Personale	€ 56.610 lordi per dipendente

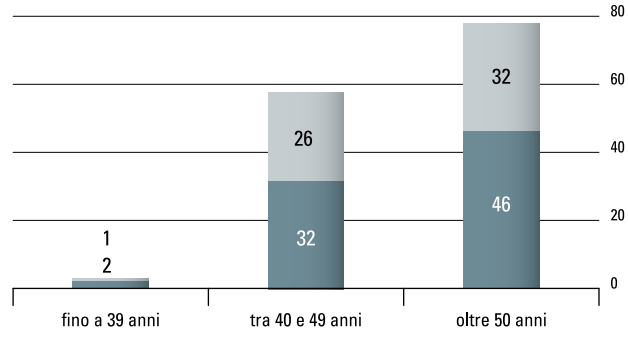
Caratteristiche dei dipendenti Ater



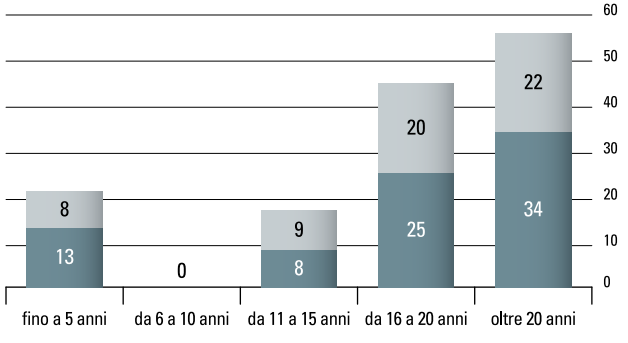
Titolo di studio



Età



Anzianità di servizio



Turnover e orario di lavoro

TURN OVER	femmine	maschi	totale
Entrati	5	3	8
Usciti	6	5	11

L'orario di lavoro dei dipendenti Ater è di 36 ore settimanali su 5 giorni lavorativi. È garantita a tutti i dipendenti la flessibilità di orario, compatibilmente con le esigenze di servizio e di apertura al pubblico degli uffici, con obbligo del rispetto delle fasce di orario "minime".

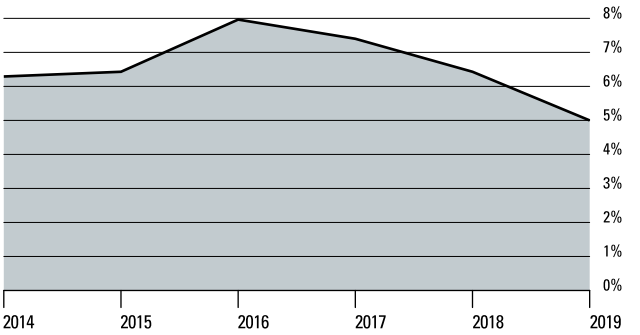
Le politiche dell'Ater nei confronti del personale interno sono volte ad assecondare, laddove possibile e compatibile con le esigenze di servizio, le necessità di tipo personale ed in particolare a favorire la conciliazione del lavoro professionale con quello di cura famigliare. Sempre compatibilmente con le esigenze di servizio, viene quindi consentito il ricorso al part-time, sia di tipo verticale che orizzontale, e il ricorso all'aspettativa per motivi personali e famigliari.

SITUAZIONE AL 31/12/2019			
PART TIME	femmine	maschi	totale
Fino al 50% di prestazione lavorativa	1	1	2
Oltre il 50% di prestazione lavorativa	29	3	32
TOTALE	**30**	**4**	**34**

	TIPOLOGIE ASSENZE		
	femmine	maschi	totale
TOTALE GIORNI LAVORABILI	20.576	15.175	35.751
Giorni assenza			
Malattie e infortuni	560	467	1.027
L.104/92	220	27	247
Maternità, congedo parentale e malattia figli	1	5	6
Altre assenze (retribuite)	252	188	440
TOTALE	**1.033**	**687**	**1.720**

* Le assenze retribuite si attestano al di sotto del 5% (4,8%) dei giorni lavorativi; per il secondo anno consecutivo, il dato è in diminuzione rispetto alla precedente annualità (-1%)

Andamento media annua assenze



Formazione e aggiornamento del personale interno

FORMAZIONE	femmine	maschi	totali
gg. formazione	448	163	611

Circolo ricreativo aziendale

Il circolo ricreativo aziendale viene sostenuto con i fondi messi a disposizione dall'Azienda e con i contributi volontari di dipendenti, amministratori e consiglieri dell'Ater. Il circolo organizza durante l'anno varie manifestazioni a carattere sportivo e ludico, eroga contributi a favore degli iscritti e dei figli degli stessi, stipula convenzioni con negozi ed associazioni al fine dell'ottenimento di sconti sugli acquisti.

N. iscritti	139
Contributi a carico azienda	€ 2.856
Contributi volontari dipendenti	€ 6.160

I sindacati dei lavoratori

La tutela del lavoratore, la difesa, l'affermazione e la conquista dei diritti individuali e collettivi, sono i punti cardine dell'operato di tutte le categorie sindacali.

Nell'ambito dell'Ater di Trieste, l'attività delle OOSS dei lavoratori si esplica non solo in sede di contrattazione collettiva, ma le stesse intervengono – in quanto "intermediari" tra dipendenti e datori di lavoro – in difesa dei diritti fondamentali del lavoratore. Organizzano incontri informativi su svariate problematiche del settore.

Nell'ambito dell'Azienda operano
Cgil, Cisl, Uil, Fesica/Confsal e Federmanager.

▼ Via Costalunga
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

5 ATER E IL SOCIALE

5.1

Ater collabora attivamente con le altre istituzioni del territorio, consolidando la propria presenza nel sociale, in linea con gli obiettivi posti dalla normativa regionale.

L'ESPERIENZA MICROAREE

In una società complessa, dove le istituzioni e le competenze sono numerose, la risoluzione dei problemi delle famiglie e delle persone passa attraverso la creazione di un "sistema" nel quale si integrino fra loro interventi, servizi e prestazioni che, invece, spesso sono fra loro slegati o sovrapposti o addirittura in conflitto fra di loro .

Tale obiettivo richiede un approccio di "governance locale", che si traduca concretamente in intese per la programmazione e la gestione integrata degli interventi e nel coinvolgimento delle famiglie, delle associazioni e delle organizzazioni del terzo settore operanti nel territorio.

Da una intesa fra il Comune di Trieste, l'Azienda sanitaria locale (ora ASUGI) e l'Ater ha preso avvio nel 1998 un programma di integrazione dei rispettivi interventi e servizi, da ultimo denominato "**Habitat-microaree, salute e sviluppo della Comunità**".

La sperimentazione iniziale ha riguardato un complesso residenziale di proprietà dell'Ater, abitato da 650 famiglie (circa 1.700 persone); si è poi allargata ad altri caseggiati Ater ed è stata successivamente estesa ai territori limitrofi alle case popolari

("microaree"). Le singole microaree oggetto di intervento integrato hanno un bacino d'utenza che si aggira tra i 1.000 e i 2.500 abitanti.

"*Habitat-microaree*" è un programma di promozione di benessere e per la coesione sociale, ideato in sinergia da tre soggetti pubblici che si propongono di intervenire, come indicato dall'OMS, con azioni coerenti ed organiche in 5 settori: sanità, educazione, habitat, lavoro e democrazia locale; e come indicato da documenti approvati a livello europeo nell'ultimo decennio, quali la "strategia di Lisbona", che all'interno delle strategie generali tese a raccordare sviluppo economico e sviluppo sostenibile pone attenzione verso le politiche sociali e di pari opportunità e auspica lo sviluppo della coesione sociale (Consiglio europeo di Lisbona, marzo 2000), e l' "Agenda per la politica sociale" (Commissione Europea, febbraio 2005), che promuove interventi e adeguamenti dei sistemi di protezione sociale.

◄ Via Capofonte
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

Alle aree triestine storicamente interessate dal Programma, sono state attivate anche due microareee nel comune di Muggia: Borgo Zindis (attivata nel 2011 nell'ambito del progetto S.hO.W (finanziato dal Programma di cooperazione transfrontaliera Italia Slovenia 2007-2013) e Borgo Fonderia, inaugurata nel 2019.

Attraverso questo programma sono stati messi a disposizione locali per lo svolgimento di servizi e attività a favore degli abitanti delle case gestite dall'Ater di Trieste, in particolare per lo svolgimento del servizio di "portierato sociale" e per attività di socializzazione, formative e ricreative, finalizzate a prevenire e ridurre l'emarginazione delle fasce più deboli della popolazione.

Mettere a disposizione dei luoghi dove le persone si possano incontrare, per affrontare insieme i loro problemi, si colloca sempre più fra gli impegni che gli enti pubblici dovranno assumere nelle società postmoderne, caratterizzate da frammentazione degli interessi, insicurezza e solitudine.

Ciascuna Microarea dispone di una o più sedi. Le sedi sono dotate di attrezzature informatiche che consentono il collegamento con i vari servizi per via telematica. In ciascuna Microarea il personale è costituito da un operatore a tempo pieno dell'Azienda sanitaria, che funge da "Referente"

di Microarea, gli operatori di Cooperative sociali che svolgono per conto dell'Ater il servizio di portierato sociale, gli operatori di Cooperative sociali che svolgono attività socio educativa per conto del Comune e, infine, i volontari facenti parte di Associazioni.

Nelle sedi vengono svolte le riunioni fra assistenti sociali del Comune, personale socio-sanitario dell'Azienda sanitaria e, ove necessario, personale di altri enti (es. Ater per i cambi di alloggio e l'eliminazione di barriere architettoniche) per la trattazione di progetti individuali volti alla cura e presa in carico delle persone al proprio domicilio, in un'ottica di integrazione dei servizi, per fornire una risposta globale ai bisogni delle persone, garantendo continuità assistenziale.

Le sedi Habitat-microarea rispondono alle funzioni di luogo di aggregazione, di coesione sociale, rivolto a tutta la popolazione dell'area bersaglio con particolare riferimento ai gruppi più vulnerabili (disabili, minori in età scolare, donne, giovani e anziani).

Nelle aree interessate dal programma, sono stati inoltre effettuati interventi di riqualificazione e manutenzione degli spazi comuni degli stabili e delle aree scoperte e si è iniziato un percorso di gestione partecipata di servizi e attività attraverso il coinvolgimento degli abitanti.

ALLOGGI DESTINATI A PROGETTI SOCIO-ASSISTENZIALI

L'art 14 della L.R. 1/2016 e il successivo art. 12, comma 2, D.P.reg. n. 208/16, confermando le linee d'indirizzo della precedente normativa (L.R. 15/2004), consentono alla Regione di realizzare progetti socio-assistenziali a favore delle persone in condizioni di debolezza economica e sociale.

L'Ater di Trieste, fin dal 2005, ha disposto di dare attuazione alle linee d'indirizzo mettendo annualmente a disposizione dei Comuni e della locale Azienda Sanitaria alloggi di edilizia sovvenzionata, nel limite delle risorse disponibili e nel limite disposto dalla normativa regionale (10%), applicando un canone corrispondente alla media dei canoni di edilizia sovvenzionata, annualmente determinato.

Dal 2006, i beneficiari di tali progetti possono essere anche persone o nuclei famigliari in lista di attesa per un alloggio, regolarmente presenti nelle graduatorie pubblicate dall'Ater e quindi in possesso dei requisiti prescritti per l'accesso agli alloggi di edilizia sovvenzionata. In tali casi è stato convenuto che la messa a disposizione dell'alloggio si concretizzi con la stipula del contratto di locazione direttamente con l'utente, applicando il canone in base alla sua situazione economica.

Nel 2008 sono stati aggiornati gli indirizzi e le modalità di gestione dei progetti socio assistenziali, al fine di massimizzare l'efficienza degli interventi da parte dei soggetti coinvolti (Ater, Comuni e ASUITS) e di garantire la continuità nell'utilizzo degli alloggi individuati, indipendentemente dalla durata dei singoli progetti.

In particolare:

- la durata della messa a disposizione degli alloggi destinati a questi progetti è compresa entro il limite dei nove anni, in modo tale che alla conclusione di ogni singolo progetto socio-assistenziale, questo possa essere riproposto per lo stesso o per nuovi soggetti nella medesima unità abitativa;
- la quantificazione degli alloggi messi a disposizione da Ater viene fatta in base al trend pluriennale di assegnazione di edilizia sovvenzionata, in relazione alla triennalità del Piano di Zona;
- possibilità del mantenimento dell'alloggio da parte dell'interessato in caso di trasformazione da "comodatario" ad "inquilino", previo concerto tra Ater e Comune/ASUITS.

- il limite massimo di alloggi a disposizione dei progetti socio-assistenziali ex art. 14 della L.R. 1/2016, tenuto conto delle necessità che Ater Trieste deve soddisfare nel corso degli anni (assegnazioni, cambi, riuso), va calcolato in misura non superiore al 10% delle unità disponibili per l'anno.

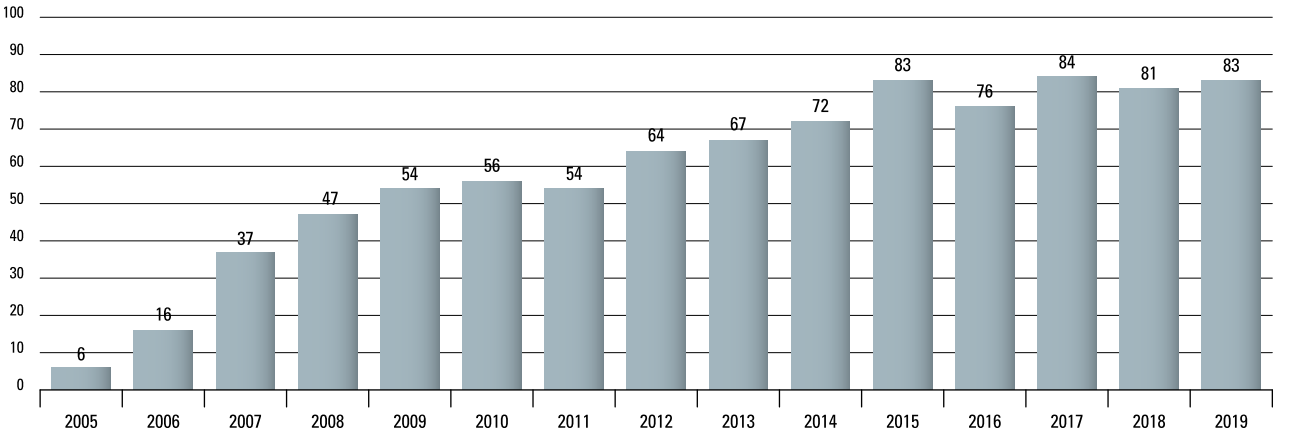
A fine 2019, **83 alloggi** risultano resi disponibili per queste finalità.

I progetti attualmente in essere promossi Azienda Sanitaria Universitaria Integrata di Trieste – ASUITS, in collaborazione con Ater Trieste e con gli organismi del *terzo settore*, riguardano principalmente la cosiddetta "**coabitazione solidale**" ed hanno come finalità generale la promozione di cittadinanza attiva e di solidarietà sociale in quartieri di edilizia residenziale pubblica, favorendo il mix sociale per prevenire l'insorgere di fenomeni di esclusione e degrado e, attraverso azioni mirate, favorendo la realizzazione di una rete di comunità solidale.

Altri progetti riguardano la cosidetta "**coabitazione possibile**", nuove forme di domiciliarità e condivisione dell'alloggio che rappresentano un'alternativa concreta alle case di riposo e una scelta obbligata se l'obiettivo è quello di coniugare qualità di vita e sostenibilità economica.

La condivisione di una casa permette inoltre anche a persone a basso reddito di sostenere, in un'ottica comunitaria, i costi necessari a un'assistenza a carattere famigliare e al contempo consente loro di vivere in un contesto relazionale ricco e stimolante, atto a mantenere le autonomie residue.

Alloggi assegnati ex L.R. 15/2004



LA COABITAZIONE SOLIDALE

La coabitazione solidale è uno nuova forma di abitare promossa e sostenuta dalla politica socio-abitativa regionale.

La Regione Friuli Venezia Giulia ha riconosciuto alla coabitazione uno strumento funzionale alla risoluzione dei problemi abitativi e allo sviluppo della solidarietà in un'ottica di contenimento della spesa pubblica.

Consiste nella condivisione di un alloggio da parte di persone non legate da vincoli di parentela, con il vantaggio di compartecipare alle spese e alla gestione dell'abitare.

Forme di coabitazione sono già attive sul territorio regionale: a Trieste, in particolare, Azienda Sanitaria Universitaria Integrata di Trieste – ASUITS e Ater Trieste hanno avviato nel 2013 l'omonimo progetto socio assistenziale: esso mira alla creazione comunità sperimentali dislocate in contesti urbani in cui si registrano condizioni di disagio e di marginalità superiori rispetto al resto della città.

▶ Via Pollitzer
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

Negli alloggi messi a disposizione da Ater, è prevista la coabitazione di 2-4 giovani adulti tra i 18-25 anni che vogliano sperimentare la loro autonomia. Il canone d'affitto è inferiore a quelli del mercato immobiliare privato; in cambio ogni giovane coabitante dovrà offrire 10 ore di lavoro volontario alla settimana per l'attuazione del progetto socio-assistenziale: lo sviluppo di relazioni con inquilini, la mediazione di conflitti con abitanti, accompagnamento ai servizi sociali o sanitari dei soggetti più deboli, il sostegno alle persone fragili e lo sviluppo della comunità del quartiere.

▼ Via Pollitzer
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

IL PROGETTO "HELPS" E IL COMPLESSO EDILIZIO DI VIA CUMANO

HELPS, *Housing and Homecare for the Elderly and vulnerable people and Local Partnership Strategies in Central European citie*s, è uno dei sette progetti strategici finanziati nell'abito del programma Central Europe.

Il progetto è coordinato dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia e vede la partecipazione di un ampio partenariato di enti ed istituzioni provenienti da otto paesi europei. Il tema affrontato è il cambiamento demografico, e ci si propone di fornire risposte adeguate a sfide di portata transnazionale, quali l'invecchiamento, la disabilità ed il rischio di esclusione sociale.

L'obiettivo generale è quello di promuovere e stabilizzare pratiche e strategie per il miglioramento della qualità della vita della popolazione anziana e/o con disabilità nelle aree urbane.

L'obiettivo specifico è quello di ricercare soluzioni abitative e forme di assistenza/cure innovative che possano garantire l'autonomia di anziani e di persone con disabilità.

Alla base c'è stata la sinergia tra soggetti diversi che operano nel settore dell'housing, nell'ambito socio-sanitario e dell'assistenza agli anziani, provenienti dal settore pubblico e privato a livello europeo, nazionale, regionale e locale.

Nell'ambito del progetto, sono previste otto "azioni pilota", tra le quali una viene realizzata nel Comune di Trieste, ovvero la sperimentazione di modelli gestionali ed organizzativi per le soluzioni abitative e/o per servizi di domiciliarità rivolte agli anziani con modelli integrati di gestione, coinvolgendo i servizi sociali dei Comuni, i servizi sanitari e promuovendo la partecipazione attiva delle famiglie, del privato sociale e delle imprese del territorio.

Ater Trieste ha partecipato attivamente al progetto pilota denominato **"progetto Montebello"** con la messa a disposizione a partire da marzo 2013 di due[1] alloggi nel nuovo condominio di edilizia residenziale pubblica di via Cumano a Trieste – composti da due camere, soggiorno, cucina.

[1] Ater ha messo a disposizione un terzo alloggio, destinato a una famiglia di volontari da impiegare in un percorso collaterale all'insegna del "portierato sociale".

Il progetto pilota è gestito dal Comune di Trieste con la collaborazione di Ater, dell'ASUITS, della Fondazione Luchetta Ota D'Angelo Hrovatin.

Il target del progetto è rappresentato da tutti gli abitanti del condominio, in particolare anziani e persone con disabilità, e dagli abitanti del quartiere.

L'obiettivo specifico è lo sviluppo di forme avanzate e innovative di welfare di comunità, attraverso:

- servizi alla comunità e di home-care integrata;
- analisi partecipativa dei bisogni;
- sviluppo di servizi di assistenza informale auto-gestita;
- promozione delle relazioni tra gli inquilini per garantire l'inclusione sociale;
- partecipazione dei cittadini e vita attiva nel contesto domiciliare e di comunità.

▶ Comprensorio negri
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

AGENZIA SOLIDARIETÀ PER L'AFFITTO

Fin dal 2008 ha preso avvio a Trieste ***l'Agenzia per l'affitto***, un'iniziativa del Comune di Trieste e dell'Ater di Trieste, con il sostegno della Fondazione CRTrieste, avente come obiettivo la promozione della locazione di alloggi sfitti.

Nel corso del 2013 il Comune di Trieste ha avviato un percorso di revisione e potenziamento dell'Agenzia, che è stata rinominata "Agenzia di solidarietà per l'affitto", con l'intento di rafforzare l'aspetto sociale dell'iniziativa in risposta all'accentuarsi della crisi economica.

All'Agenzia di Solidarietà per l'Affitto partecipano – ognuno con proprie risorse e competenze – l'Ater di Trieste, le Fondazioni CRTrieste, Casali, Caccia-Burlo, le ACLI provinciali di Trieste, nonché le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SUNIA, ASSOCASA, SICET, FEDERCASA, le Associazioni della Proprietà Edilizia CONFAPPI, FEDERPROPRIETÀ, Proprietà Edilizia di Trieste, UPPI, e i rappresentanti delle Agenzie Immobiliari FIAIP, FIMAA, e l'ANACI.

L'Accordo sottoscritto è finalizzato alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- riavviare ed incrementare gli interventi coordinati che consentano di orientare, a fronte di regole precise ed equilibrate, proprietari privati di unità immobiliari verso la locazione dei loro alloggi secondo le previsioni di cui alla L. 431/98 art. 2 comma 2 e successivi, da destinare ad abitazione principale del conduttore;
- coinvolgere e coordinare per il raggiungimento del precitato obiettivo enti pubblici e soggetti privati istituzionalmente ed economicamente operanti nel settore, unitamente a soggetti privati singoli;
- garantire agli inquilini il mantenimento dell'alloggio, anche in presenza di temporanee situazioni di difficoltà economica – dovute a cassa integrazione, mobilità, perdita del lavoro, separazione – che non consentano più di sostenere l'intero canone concordato;
- sostenere e valorizzare il ruolo di enti e Fondazioni, in primis la Fondazione Caccia Burlo, nella messa a disposizione in via temporanea di alloggi a canone sociale per persone in difficoltà economiche, attraverso la previsione di specifiche garanzie atte a coprire eventuali fenomeni di morosità. In tal senso,

la presente regolamentazione concordata si struttura secondo due livelli d'intervento e gruppi di misure, relativi da un lato alla locazione di alloggi a canone concordato e dall'altro agli alloggi a disposizione di locatari meno abbienti, con specifico riferimento in tale eventualità alle garanzie di copertura.

L'obiettivo è quindi di sostenere l'incontro fra la domanda abitativa da parte di soggetti e nuclei famigliari che possiedono un reddito medio (superiore ai parametri per l'accesso agli alloggi di edilizia pubblica ma non così elevato da poter sostenere i costi del mercato delle locazioni private) e l'offerta da parte di privati proprietari di immobili.

Questi ultimi vengono orientati alla locazione dei loro alloggi a canone concordato, garantendo una serie di agevolazioni e di tutele per incentivarne la disponibilità.

All'Agenzia è assegnato un Fondo di Garanzia di 50.000,00 euro (composto da un finanziamento di 40.000,00 euro da parte della Fondazione CRTrieste e di 10.000,00 euro da parte della Fondazione Casali) con funzione di garanzia verso i locatori ed i conduttori.

Il Fondo di Garanzia viene implementato dai locatori attraverso una contribuzione mensile pari al 2% del canone di ciascun contratto di locazione stipulato e ciò per godere delle "garanzie" che l'Agenzia propone.

I proprietari degli immobili possono usufruire di agevolazioni sulle imposte comunali.

Il carattere innovativo dell'Agenzia riguarda la possibilità per proprietari di immobili sfitti, non adeguati alle normative vigenti, di richiedere dei prestiti agevolati.

Si è avviata una procedura ad evidenza pubblica, per concludere degli accordi convenzionali con gli Istituti bancari del territorio, interessati ad erogare mutui agevolati o analoghi prodotti creditizi a favore di soggetti proprietari di un'abitazione e che intendono ristrutturarla per poi metterla a disposizione nel circuito del programma "Agenzia di Solidarietà per l'Affitto". Gli eventuali beneficiari dei microcrediti agevolati (con un range che va dai 5.000,00 ai 30.000,00 euro per una durata massima di 6 anni), individuati dall'Amministrazione comunale, potranno accedere al mutuo agevolato con l'istituto bancario convenzionato con il Comune.

L'Ater di Trieste è impegnata ad individuare, secondo regole condivise con il Comune di Trieste, i soggetti conduttori degli alloggi da locare a canone concordato; a mettere in relazione i soggetti proprietari che abbiano dichiarato la locabilità dell'alloggio, con gli aspiranti conduttori individuati ai fini della stipula del necessario contratto di locazione; ad accertare e quantificare gli eventuali danni all'alloggio locato, mediante accesso al momento del rilascio.

Il Fondo di garanzia interviene a favore dei locatori privati a fronte dei rischi afferenti a:

- la copertura della morosità del conduttore per canoni, oneri accessori e spese legali fino ad un importo di morosità massimo di euro 3.000 a condizione che il creditore abbia avviato l'azione di convalida di sfratto per morosità;
- la copertura delle spese di canoni e oneri accessori fino ad un importo massimo pari al 50% del canone concordato per il periodo massimo di un anno, con liquidazione diretta al locatore privato, nel caso in cui il conduttore si trovi nelle condizioni di temporanea difficoltà economica;
- eventuali danni all'alloggio locato, debitamente accertati e valutati dall'Ater, sino all'importo massimo di euro 3.000, effettivamente rimasti a carico del locatore dopo l'escussione della cauzione;
- la copertura delle spese legali relative all'azione di sfratto, fino ad un massimo di euro 1.500, a condizione che lo sfratto sia attivato nei termini descritti sopra.

LARU - LABORATORIO DI RIGENERAZIONE URBANA

Rigenerazione urbana è un approccio socio-urbanistico connesso all'idea di sviluppo sostenibile delle città. Consiste nel riorganizzare gli spazi abitati tenendo conto dei diversi interessi (generali – della collettività – e particolari – di determinati soggetti o gruppi sociali-) e delle varie opportunità che tali spazi possono offrire, per migliorare la qualità della vita, ripensare le funzioni del territorio, sviluppare nuove sinergie tra pubblico, privato e sociale.

L'attenzione è rivolta soprattutto alle aree sottoutilizzate, con accentuata presenza di edifici dismessi o ai quartieri caratterizzati da problematicità socio-urbanistiche più marcate rispetto al resto della città.

In questa prospettiva, LARU ha individuato due quartieri caratterizzati anche da una forte presenza di edilizia popolare prevalentemente pubblica: Gretta a Trieste e Borgo Zindis a Muggia.

In termini stretti, LARU è un laboratorio permanente per la ricerca di nuove metodologie e tecniche di attivazione della cittadinanza nei processi di rigenerazione urbana: è fondamentale coinvolgere il più possibile gli abitanti dei quartieri nei processi di elaborazione dei Piani di Azione Locali, punti di partenza per l'azione di innovazione del tessuto urbano.

Esperti del settore contribuiscono con il loro bagaglio di conoscenze ed esperienze nel corso degli incontri (seminari, conferenze, workshop) aperti a tutti.

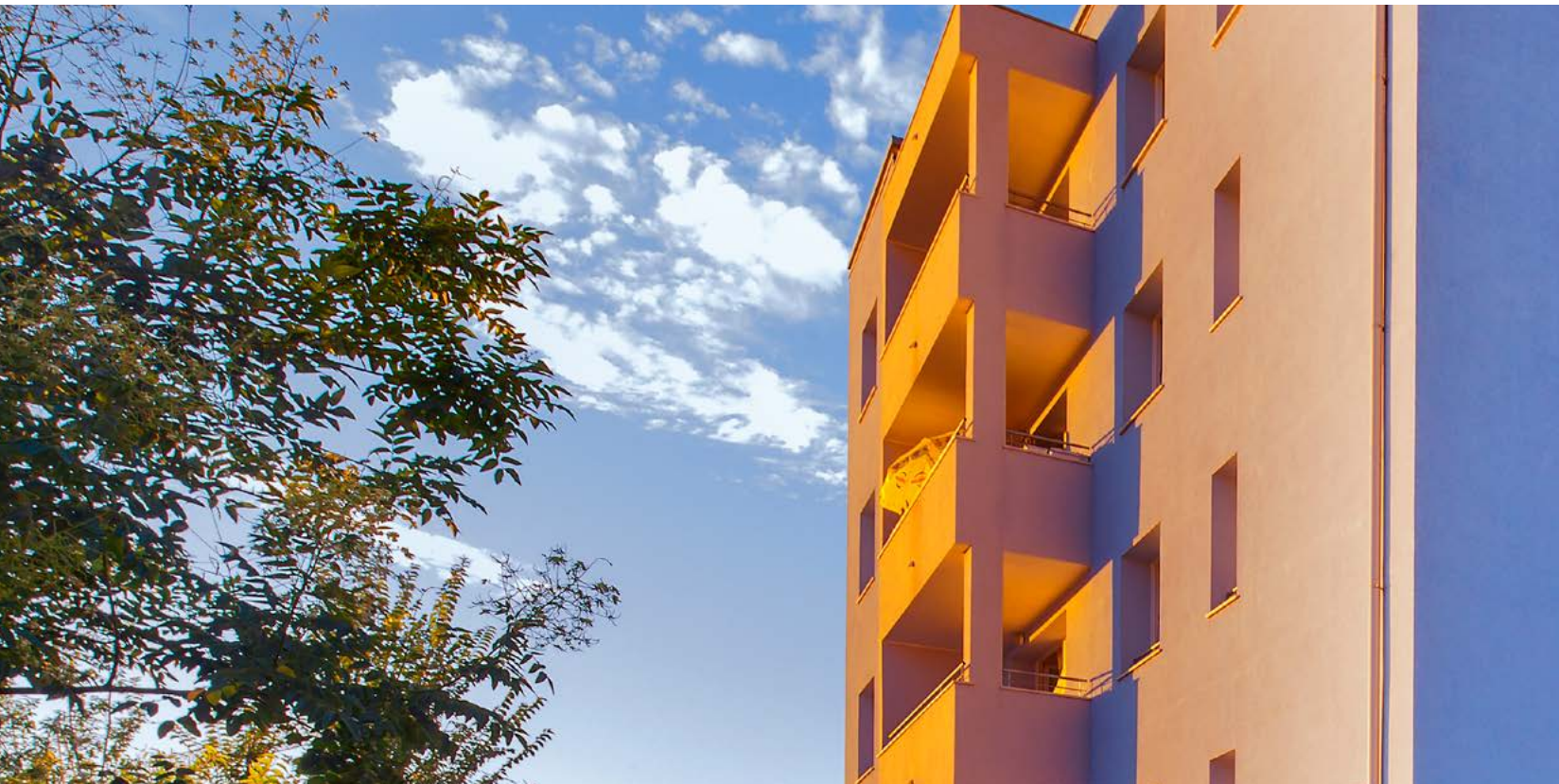
LARU è cofinanziato dalla Regione Friuli Venezia Giulia. Partner progettuali sono: Kallipolis – Associazione di promozione sociale di Trieste (lead partner); ASUITS Azienda Sanitaria per i Servizi Integrati di Trieste; Ater di Trieste

Terza Circoscrizione del Comune di Trieste; Università di Trieste – Dipartimento Ingegneria e Architettura; Technische Universität Wien.

Il Laboratorio è stato avviato a novembre 2015; il progetto è stato finanziato anche per il biennio 2019-2020.

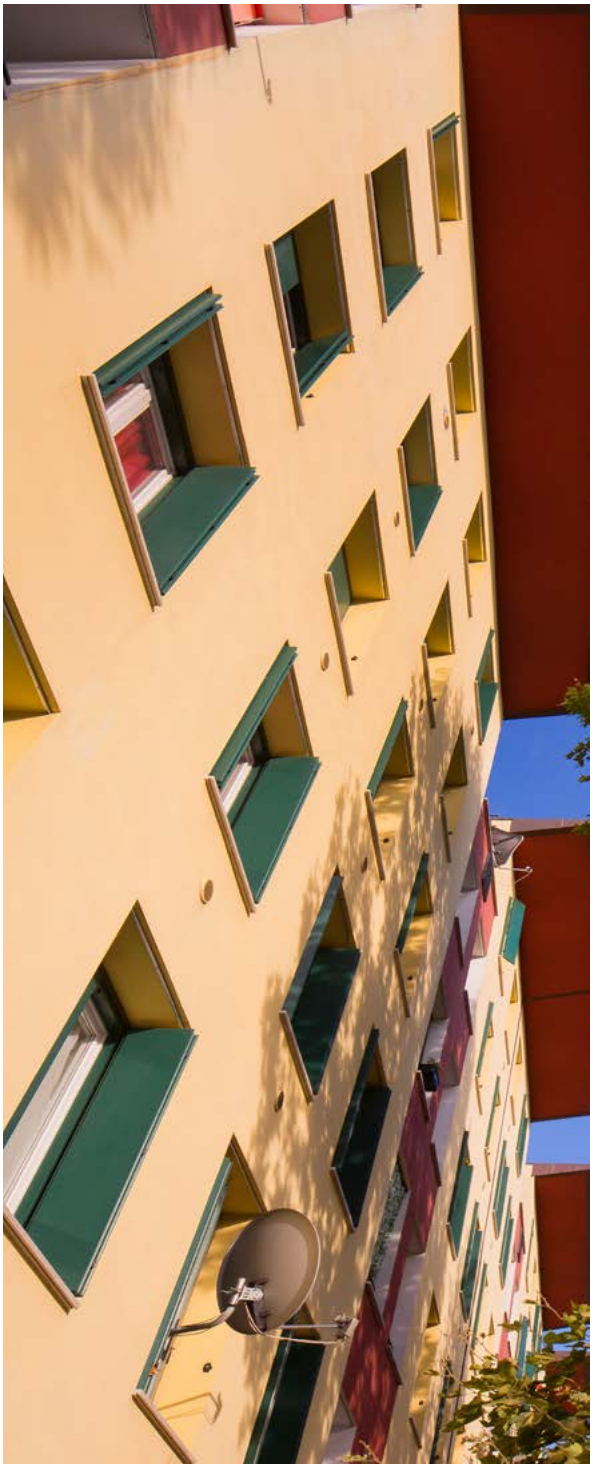
▶ Via Grego
foto *Drone Dream* - archivio Ater

▼ Via Costalunga
foto *Marino Sterle* - archivio Ater



6 ATER E AMBIENTE

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



▶ Via Flavia
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

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 (notiziario, sito web) l'Azienda informa l'utenza sulle modalità per il contenimento dei consumi; inoltre partecipa – quando possibile – a campagne informative di più ampio respiro (Progetti FIESTA e PAES).

Tra queste assume un ruolo di primo piano il progetto ENERGY CARE, (v. cap. 4.3) inserito nell'ambito del Programma Interreg VA Italia- Slovenia 2014-2020, in quanto strumento di sensibilizzazione ed attivazione della popolazione sulle tematiche del risparmio di risorse energetiche, di riduzione dei consumi di acqua e di corretta gestione dei rifiuti.

Relativamente alla tematica dei 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 collaborazione con AcegasAPS S.p.A., in alcune aree cittadine ad alta densità di edilizia popolare, è stato avviato un ciclo sperimentale di raccolta dei rifiuti ingombranti rivolto ai residenti. L'iniziativa ha registrato un positivo riscontro da parte della popolazione tanto da essere attivata in altri quartieri triestini.

PAES PIANO D'AZIONE PER L'ENERGIA SOSTENIBILE DEL COMUNE DI TRIESTE (2014-2020)

PAES
piano d'azione per l'energia sostenibile
LA SVOLTA ENERGETICA

Ater è partner ufficiale di PAES, piano d'azione che punta all'adozione di comportamenti virtuosi in materia di energia rinnovabile e di risparmio energetico, a favore della qualità dell'ambiente. L'obiettivo è ridurre del 20% entro il 2020 la produzione di anidride carbonica rispetto al 2001 (assunto come anno di riferimento).

Lo sviluppo e l'attuazione di questa azione si concentrano su tre linee strategiche:

- maggiore efficienza e risparmio energetico di edifici e impianti;
- generazione di energia da fonti rinnovabili;
- riduzione delle emissioni dovute ai trasporti.

Partner sono soggetti operanti sul territorio comunale (oltre a Comune di Trieste ed Ater, Regione Friuli Venezia Giulia, ASUITS, AREA Science Park, Università di Trieste, Trieste Trasporti, ACEGAS Aps Amga, Autorità Portuale) che, in quanto proprietari/gestori di edifici, mezzi di trasporto e/o impianti contribuiscono ai consumi energetici e possono offrire un apporto significativo al piano.

L'impegno di Ater consiste essenzialmente nella riqualificazione energetica dei propri edifici e in interventi di informazione presso i propri inquilini in merito alle modalità di riduzione dei consumi elettrici e termici.

Ater ha rinnovato la propria disponibilità anche per la formulazione del nuovo "Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (**PAESC**), che il Comune di Trieste e il Comune di Duino Aurisina si apprestano a varare congiuntamente nel prossimo biennio.

ATTIVITÀ EDILIZIA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Nell'ultimo decennio gli interventi edilizi di Ater Trieste sono stati ispirati dall'idea di "casa sostenibile", l'abitazione ad alta efficienza energetica progettata e costruita per garantire la diminuzione dei consumi, il contenimento dei costi di gestione, la sostenibilità ambientale e la qualità della vita di chi la abita.

La casa sostenibile costituisce il traguardo di un lungo percorso che Ater punta a concretizzare "a tappe" successive, testando varie soluzioni e ricercando quelle più adeguate ad una serie di fattori e dei limiti da essi imposti: tipologia d'intervento, natura dei siti, budget, normativa di settore.

Dal 2004, con l'avvio del progetto di recupero del complesso di via Capofonte, la riduzione dei consumi e delle emissioni inquinanti hanno costituito dei punti fermi di tutta l'attività edilizia, sia costruttiva che di riqualificazione, sia di grandi complessi che di interventi di proporzioni più contenute.

▼ Via Cesare dell'Acqua
foto *Drone Dream* - archivio Ater

DISPOSITIVI E SOLUZIONI TECNOLOGICHE SOSTENIBILI UTILIZZATE DA ATER TRIESTE	
Isolamento delle strutture	Isolamento termico degli edifici con materiali rinnovabili e riciclabili
Vetrate ad alto rendimento termico	Evitano la dispersione di calore che si verific a con il vetro singolo (circa il 20%)
Materiali naturali	Si tratta di materiali riciclabili e privi di emissioni tossiche
Pitture ecologiche	Prive di olio e agenti chimici potenzialmente dannosi
Pannelli solari e fotovoltaici	Sfruttano l'energia del sole per la produzione di acqua calda ed energia elettrica
Valvola termostatica	Consente la ricerca di una temperatura ottimale ed evita sprechi energetici
Recupero acqua	Consente l'utilizzazione dell'acqua piovana per l'irrigazione
Vasi wc con doppio tasto	La cassetta del wc è dotata di doppio tasto per scaricare quantità d'acqua a seconda delle necessità
Impianto centralizzato con caldaia a condensazione	Aumenta il rendimento, riduce il consumo energetico e diminuisce l'emissione di inquinanti
Contacalorie singolo per ogni appartamento	Abbinato all'impianto centralizzato, consente agli inquilini una gestione personalizzata del clima nell'alloggio
Corpi illuminanti a led (aree esterne)	Più efficienti dal punto di vista energetico, hanno durata maggiore e risultano più sostenibili ed economici

◀ Via Costalunga
foto *Marino Sterle,* archivio Ater

RIFIUTI

La vigente normativa in materia ambientale (D.Lgs. 152/2006 "Codice Ambientale" e succ. modifiche ed integrazioni) configura Ater quale produttore di rifiuti e in quanto tale, soggetto responsabile del corretto avvio a recupero e/o a smaltimento degli stessi, tramite un iter che garantisce la tracciabilità degli stessi dalla sede di produzione alla destinazione finale.

La responsabilità di Ater ricade sia sui rifiuti prodotti a livello aziendale (arredi, strumentazioni e apparecchiature elettroniche, neon, RAEE ecc.) che su quelli abbandonati dall'utenza nelle parti comuni condominiali (interne e/o esterne di proprietà) o all'interno dell'alloggio (a seguito di rilascio dello stesso).

FONTE	TIPOLOGIA RIFIUTO
Ater – U.O. Economato	arredi, rifiuti ingombranti, RAEE*, metallo
Ater – Elettricisti	speciali pericolosi, in particolare tubi al neon
Ater – Uffici	assimilabili e oggetto di raccolta differenziata
Ater – Utenza	arredi, rifiuti ingombranti, RAEE, metallo

* RAEE: Rifiuti da Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche

▶ Via Orlandini
foto *Marino Sterle* - archivio Ater

I rifiuti prodotti da Ater sono così classificati:

- **speciali non pericolosi**
  - RAEE non pericolosi (Rifiuti da Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche): apparecchiature informatiche e per telecomunicazioni, unità centrale computer, tastiera, mouse, telefoni;
  - metallo e rottami ferrosi;
  - legno;
- **speciali pericolosi**
  - lampade al neon e tubi fluorescenti;
  - RAEE pericolosi (Rifiuti da Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche): monitor, tv, ecc.;
- **assimilabili agli urbani:**
  - arredi, rifiuti ingombranti;
  - toner esauriti delle stampanti e delle fotocopiatrici.

Per ottimizzare i costi di gestione, Ater Trieste ha stipulato delle convenzioni con imprese regolarmente iscritte all'albo gestori ambientali e con il Gestore del servizio pubblico di raccolta rifiuti.

Dal 2015 Ater Trieste è iscritta al SISTRI (Sistema di controllo della tracciabilità dei rifiuti).

Gestione rifiuti sede

La natura dell'attività svolta – amministrativa/d'ufficio – porta alla produzione di due tipologie prevalenti di rifiuti: materiali di consumo (carta e toner) e apparecchiature elettroniche fuori uso.

Per quanto riguarda la carta, in vari punti della sede aziendale sono stati collocati i contenitori per la raccolta differenziata della carta che viene poi destinata al riciclo; il rimanente viene smaltito tramite ditta specializzata che si occupa anche della consegna al macero.

Per quanto riguarda gli esausti da stampa elettronica, Ater Trieste aderisce alla convenzione per il servizio gratuito di raccolta, trasporto e avvio al loro recupero avviato nell'ambito del territorio del Comune di Trieste.

Le apparecchiature elettroniche fuori uso sono raccolte e avviate a recupero o smaltimento da una ditta specializzata. L'intervento è effettuato senza cadenze specifiche ma a necessità.

CONSUMI

Consumi energetici

Ai sensi dell'art 19 della L. 10/1991, Ater Trieste ricade nell'obbligo di nomina di un Energy Manager in quanto il fabbisogno complessivo di energia supera le 1000 tep/anno (tonnellate equivalenti di petrolio all'anno).

Per Ater Trieste il fabbisogno globale deriva dalla prestazione di servizi energetici necessari per garantire:

- il funzionamento degli impianti elettrico, di riscaldamento/condizionamento e di produzione di acqua calda sanitaria presso gli uffici della Sede aziendale;
- l'utilizzo degli automezzi di proprietà di Ater da parte del personale dipendente;
- il funzionamento degli impianti degli stabili gestiti da Ater (ascensori, caldaie centralizzate, illuminazione esterna ed illuminazione dei vani scale).

I consumi sono dovuti principalmente dall'impiego delle seguenti fonti energetiche:

- energia elettrica: illuminazione e climatizzazione della Sede; illuminazione delle aree comuni presenti negli stabili gestiti; alimentazione elettrica di ascensori e montacarichi installati negli stabili gestiti;
- gas naturale e gasolio: impianti di riscaldamento centralizzati della Sede e degli stabili gestiti;
- benzina: autoveicoli aziendali.

CONSUMI SPECIFICI 2019	
Fonte energetica	Consumi (tep)
Gasolio	30,21
Benzine	5,38
Gas naturale	1.980,44
Elettricità approvvigionata dalla rete elettrica	622,59
TOTALE	**2.638,62**

Sono riportati di seguito i dati riferiti al quinquennio 2015-2019.

CONSUMI GLOBALI 2015-2019	
Anno di riferimento	Consumi (tep/anno)
2015	1.620,50
2016	1.967,00
2017	1.718,00
2018	1.835,57
2019	2.638,62

L'ENERGY MANAGER (ART. 19 DELLA L. 10/1991)

Tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia. Mansioni principali sono la promozione dell'uso razionale dell'energia, la stesura di bilanci energetici e la predisposizione dei dati energetici per i soggetti richiedenti.

Requisiti richiesti:

- deve preferibilmente appartenere all'Organismo interessato;
- essere dotato di competenze acquisibili con una laurea in ingegneria e successiva pluriennale attività tecnica professionale nel settore in cui opera l'Organizzazione, esperienza nel campo degli studi di fattibilità, progettazione sistemi di produzione ed utilizzo energia, conoscenza tecnologie avanzate.

▶ Via Costalunga
foto *Marino Sterle* - archivio Ater