



**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
N. 6 DEL 18/12/2023**

Oggetto: Bilancio Consuntivo anno 2022- Esame ed approvazione

L'anno duemilaventitre, il giorno diciotto del mese di Dicembre, in Viterbo, nella Sede dell'Azienda,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00155 del 01.08.2023 "nomina del Commissario Straordinario Ater delle Provincia di Viterbo";

VISTA la L.R. n. 30/2002 recante "l'Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica;

VISTO lo Statuto dell'ATER di Viterbo approvato con deliberazione del C.d.A. n. 11 del 15/03/2004 e s.m. ed. integr.;

VISTO il Regolamento di Contabilità, approvato dal C.d.A. dell'Azienda con deliberazione n. 22 del 17/05/2004;

VISTA la L.R. n. 11/2020 "Legge di Contabilità regionale" e s.m.i.;

CONSIDERATA la necessità, ai sensi della L.R. n. 30/2002 artt. 13 e 14. di approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2022;

VISTA la relazione del Commissario Straordinario Prot. N.9783/23 del 14/11/2023 che costituisce parte integrante della deliberazione;

VISTA la relazione sulla gestione dell'Azienda nell'anno 2022 in attuazione degli obiettivi di gestione fissati, prevista dall'art.13 comma 2 della L.R. 30/2002, relazione redatta sulla scorta dei dati forniti dal Direttore Generale, con nota prot. N.9692/23 del 10/11/2023 trasmessa al Commissario Straordinario e costituisce parte integrante della deliberazione;

VISTI gli schemi di Bilancio, il Rendiconto Finanziario e la nota integrativa che costituiscono parte integrante della deliberazione;

ACQUISTITA LA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE a seguito della norma introdotta con L.R.n.9 del 14 agosto 2017 art.3 comma 3 lettera C, che costituisce parte integrante della deliberazione;

VISTO il Verbale del Collegio Sindacale n.10 del 15 Dicembre 2023 che costituisce parte integrante la deliberazione:

ESAMINATI gli elaborati che contengono le risultanze relative alla situazione contabile per l'esercizio 2022, formati da:

- Conto Economico;
- Situazione Patrimoniale;
- Rendiconto Finanziario;
- Nota Integrativa;
- Analisi costi e ricavi dell'attività immobiliare

DATO ATTO

-che sono state fornite al Commissario Straordinario delucidazioni in merito ai contenuti della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2022;

-che i documenti e gli elaborati che compongono il consuntivo sono stati messi a disposizione del Commissario Straordinario, al fine di consentirne l'esame;

VISTI:

- la Relazione di Certificazione della società di Revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39 e della L.R.n.30/2002;
- la circolare CER n. 142/c del 27/2/1986 s.m.i.;
- l'art. 13 c. 2 della Legge Regionale n.30/2002;
- l'art. 23 dello Statuto dell'Azienda;
- il Capo IV del Regolamento di Contabilità dell'Azienda;
- gli articoli n. 2423 e seguenti del Codice Civile;
- le leggi Regionali nn. 4/2005, 9 e 27/ 2006 e 11/2007 e s.m.i.

RITENUTO necessario approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2022, allegato alla presente deliberazione e di essa facente parte integrante e sostanziale.

RICHIAMATE le procedure previste dall'articolo 15 comma 2, lettera b, della Legge Regionale numero 30 del 03/09/2002 e dall'articolo 25 comma 2, lettera b, dello Statuto, intese ad ottenere dalla Giunta Regionale della Regione Lazio direttive per la copertura dei disavanzi di esercizio allo stato prodotti;

DELIBERA

Per quanto in premessa

di prendere atto della seguente documentazione sopra riportata e che costituisce parte integrante della presente deliberazione:

- a) Nota integrativa alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2022;
- b) L'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare;

- c) Relazione del Direttore Generale sulla gestione dell'Azienda nell'anno 2022;
- d) Elaborati predisposti dall'Azienda, contenenti le risultanze relative alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2022;
- e) Rendiconto Finanziario 2022.

di portare a nuovo la perdita dell'esercizio;

di approvare la situazione contabile a Consuntivo dell'Azienda per l'esercizio 2022, come sopra indicato costituita dal rendiconto economico, dallo stato patrimoniale e dall'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare, dal rendiconto finanziario, che sinteticamente si esprime nelle seguenti risultanze;

Rendiconto Economico:

- Valore della produzione	€.	6.139.552,00
- Costi della Produzione	€.	6.060.379,00
- Perdita al 31/12/2022	€.	43.995,00

Situazione patrimoniale:

- Perdite consolidate	€	2.531.399,00
Perdita esercizio 2022	€.	43.995,00
Totale Attività	€.	118.450.775,00
Totale Passività	€.	118.450.775,00

di dare mandato al competente Ufficio di provvedere all'invio della presente deliberazione alla Regione Lazio ed alla pubblicazione con l'applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs 33/2013 e s.m.i..

Il Commissario Straordinario
F.to Dott. Diego Bacchiocchi



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
Pubblica della Provincia di

BILANCIO DI ESERCIZIO 2022

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Prot.N.9783/23

14/11/2023

Costituisce un allegato al bilancio consuntivo dell'esercizio 2022 la presente relazione che riferisce sull'andamento della gestione nel suo complesso, sia in ordine alla situazione gestionale che alle diverse attività dell'Azienda ATER di Viterbo.

Il presente documento deve intendersi, altresì, quale relazione annuale ai sensi del comma 2 art. 13 L.R. n. 30/2022.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario, dalla Nota Integrativa e dalla Relazione del Direttore Generale si chiude con una perdita pari ad € 43.995,00 in contrazione rispetto alla perdita dell'esercizio precedente di € 201.824,00.

Il **valore della produzione** realizzato nel 2022 ammonta ad euro **6.139.552** rispetto ad euro 5.781.725 del 2021 subisce un incremento di euro 357.827. Tale importo risulta così composto:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.781.796	3.968.439	186.643
Altri ricavi e proventi	1.999.929	2.171.113	171.184
Totale	5.781.725	6.139.552	357.827

Per quanto riguarda il **Valore dei Ricavi delle vendite e delle prestazioni** si ha un incremento di € 186.643,00 come riportato:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Canoni locali di proprietà costruiti con contributo dello Stato	3.286.951	3.468.931	181.980
Canoni locazioni immobili di proprietà adibiti ad uso diverso da abitazione	425.764	428.300	2.536
Canoni locazioni alloggi e locali di proprietà dello Stato	48.339	52.285	3.946
Canoni locazione locali costruiti senza contributo dello Stato	8.489	6.821	(1.668)
Altri ricavi	12.253	12.102	(151)
Totale	3.781.796	3.968.439	186.643

Va rilevata l'inadeguatezza dei canoni di locazione, che nella Regione Lazio si attestano sui livelli più bassi dell'edilizia residenziale pubblica d'Italia.

I canoni di locazione sono rimasti invariati alla L.R. n. 33 del 26/06/1987 e dalla successiva modifica della L.R. n. 10 del 10/05/2001, infatti tutti i canoni in particolare il canone di fascia più bassa di € 7,75 mensile deriva dalla conversione delle 15.000 lire, rivalutandolo ai giorni nostri il canone dovrebbe attestarsi intorno ad € 35,00 mensili.

I canoni attuali sono ben lungi dal poter garantire l'equilibrio di bilancio e ciò ha comportato i notevoli disavanzi economici che da anni si rilevano nei consuntivi delle ATER della Regione Lazio.

Il gap economico tra i costi di gestione ed i ricavi relativi ai canoni, costo che fino a qualche anno fa era coperto dal contratto di servizio stipulato con la Regione Lazio per un importo che oggi si aggirerebbe su un'entrata di € 1.076.000,00, è stato fin qui finanziato mediante la cessione di alloggi patrimoniali con i cui proventi è stata spesa gran parte delle manutenzioni del patrimonio. Tale leva economica applicata ancora per gli anni successivi non garantirà a lungo la continuità dell'azienda ATER.

I **Costi della produzione** ammontano ad euro 6.060.379,00 con un aumento di euro 184.296,00 rispetto all'esercizio 2021.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Costi per servizi	1.504.828	1.721.598	216.770
Costi per il personale	2.256.088	2.160.366	(95.722)
Ammortamenti e svalutazioni	1.027.669	1.037.286	9.617
Accantonamenti per rischi	250.000	250.000	-
Oneri diversi di gestione	837.498	891.129	53.631
Totale	5.876.083	6.060.379	184.296

Confrontando i costi del personale degli ultimi due anni di consuntivi si riscontra un decremento complessivo di euro 95.722, dovuto al mancato avvio del bando assunzione di personale.

Le figure professionali sono state sopperite con quattro interinali ed una posizione di comando assunti per far fronte alle ormai note e consolidate esigenze di sottodimensionamento strutturale.

Tale situazione andrà sanata nel corso dell'anno 2023 con la pubblicazione del bando assunzioni.

Valutando le **imposte sul reddito** dell'esercizio si nota che l'IRAP ammonta ad € 39.253,00, € 103.976,00 per IRES per complessivi € **143.229**, mentre l'IMU si attesta ad € **173.913,00**.

A fronte di questi numeri possiamo evidenziare quale impatto abbia la tassazione sulla perdita, infatti il risultato prima delle imposte sarebbe stato ampiamente positivo per € **99.234,00**.

Vanno qui evidenziate le due problematiche IRES ed IMU.

L'ATER di Viterbo, ai fini IRES, ha applicato negli anni una riduzione del 50% della base imponibile IRES come previsto dall'art. 6 comma 1 del DPR n. 601/1973.

L'Agenzia delle Entrate di Viterbo ha disconosciuto tale agevolazione, anche sulla base di una recente sentenza della Corte di Cassazione n. 18013/2022, sostenendo che l'agevolazione sopra non può applicarsi agli ATER perché enti di diversa natura rispetto agli IACP.

Inoltre, per quanto riguarda l'IRES, l'altra problematica è la parziale indeducibilità dei costi

sostenuti sugli immobili residenziali. In condizioni di equilibrio economico la parziale indeducibilità dei costi sostenuti, porterebbe ad avere un imponibile IRES di pari importo.

L'anno 2022 ha avuto un utile fiscale di € 2.166.165,00, scomputando le perdite pregresse per € 1.732.932,00 ciò ha determinato un utile fiscale di € 433.233,00, applicando l'aliquota del 24% l'IRES ammonta ad € **103.976,00**, già solo l'applicazione dell'agevolazione menzionata sopra ridurrebbe della metà tale importo.

La situazione sarà sicuramente più preoccupante per gli anni successivi, infatti non avendo più perdite pregresse da detrarre il debito IRES sarà un vero problema economico.

Per quanto riguarda invece l'IMU, la L.R. n. 12 del 6/08/1999 definisce gli immobili ATER come alloggi sociali di diritto.

Il comma 1 bis del detto decreto regionale sancisce che "Per alloggi di edilizia residenziale pubblica si intendono gli alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008".

Stante questo, alcuni Comuni del viterbese hanno emesso degli accertamenti IMU a partire dall'anno di imposta 2016 assoggettando a tassazione gli immobili in housing sociale interpretando l'art. 13 del D.L. n. 201/2011.

A sostegno delle ATER è intervenuto il Ministero delle Economie e delle Finanze con la circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020, fornendo tale chiarimento "gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale del 22 aprile 2008".

Ad oggi la giurisprudenza di merito sul territorio nazionale è ancora divisa con orientamenti contrastanti.

L'auspicio è che la Regione Lazio addivenga nel più breve tempo possibile alla definizione di criteri certi.

Il **MOL Margine Operativo Lordo** che considera solo la gestione caratteristica dell'impresa espressa dalla sottrazione del valore della produzione dei costi della produzione, escludendo dal calcolo gli ammortamenti e le svalutazioni e non tenendo conto degli oneri e proventi finanziari, dei costi e ricavi straordinari e delle imposte, risulta positivo pari ad € 1.366.459,00, come anche il



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
Pubblica della Provincia di

MON Margine Operativo Netto che considerando anche gli accantonamenti e gli ammortamenti risulta positivo pari ad € 79.173,00.

Nonostante le enormi difficoltà, l'annualità 2022 è stata contraddistinta da un notevole dinamismo aziendale legato a diversi progetti che hanno visto l'ATER di Viterbo impegnata su più fronti per poter intercettare il maggior numero di finanziamenti possibili, come quelli rappresentati dal PNRR, sono state intraprese inoltre azioni volte all'avvio dei progetti del D.L. 34/2020 meglio conosciuti come Superbonus 110% per l'efficientamento energetico ed il consolidamento sismico di edifici di proprietà, si è aderito al PINQuA "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" con il progetto SS. Simone e Giuda sito nel Centro Storico di Viterbo, senza dimenticare ove possibile le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei fabbricati e delle singole unità immobiliari.

La gestione dell'Azienda ATER di Viterbo dell'esercizio 2022, è stata ispirata ai criteri della L.R. n. 30 del 3/09/2002, volta a garantire l'efficacia, l'efficienza e l'economicità delle funzioni amministrative, gestendo in maniera economica le risorse a disposizione attraverso l'ottimizzazione del rapporto tra risultati ottenuti e mezzi impiegati, un'attività di tipo imprenditoriale senza dimenticare la funzione sociale dell'azienda stessa.

E' doveroso ringraziare per il notevole impegno profuso e la dedizione dimostrata, nonostante l'azienda sia sotto organico, i funzionari ed i dipendenti tutti dell'ATER di Viterbo unitamente all'opera del Direttore Generale.

Il PRESIDENTE

F.to Dott. Diego Bacchiocchi



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

DIRETTORE GENERALE

Via Igino Garbini,78/A – 01100 Viterbo Tel. 0761/2931 Fax.0761/227303 C.F. 80000910564 P.IVA 00061420568

Prot. n.9692/23

Viterbo, li 10/11/2023

Oggetto: Relazione sulla gestione
dell'Azienda nell'anno 2022.

Al Commissario Straordinario
S e d e

L'esercizio 2022 chiude con una perdita pari ad € 43.995 rispetto alla perdita dell'esercizio precedente di € 201.824. Occorre subito rilevare come il risultato prima delle imposte sia positivo di € 99.234 e soltanto la tassazione Irap e Ires che incide per € 143.229 abbia determinato il risultato negativo d'esercizio. Se a tutto ciò aggiungiamo l'Imu che impatta per € 173.913 possiamo evidenziare quale impatto abbia la tassazione sulla perdita. Il tutto nonostante il fisiologico ed irrisolto problema del gap tra i costi di gestione degli alloggi ERP ed i ricavi relativi ai rispettivi canoni, fino a qualche anno fa coperto dal contratto di servizio stipulato con la Regione Lazio che avrebbe dovuto consentire alle Ater di chiudere l'esercizio in equilibrio. Tale gap quest'anno, come evidenziato successivamente, quantifica il costo per alloggio pari ad € 269 che moltiplicato per i nostri circa 4000 alloggi totali gestiti fa emergere un **potenziale disavanzo fisiologico di partenza pari a € 1.076.000,00**.

Il controllo della spesa è rimasto, come sempre, l'obiettivo consolidato di questa Governance al fine di consentire di raggiungere risultati prossimi all'equilibrio anche se si rileva un lieve aumento dei costi della produzione determinato soprattutto dalla ripresa delle attività manutentive, post pandemia, imprescindibili per preservare l'integrità fisica degli edifici.

In assenza del ripiano del gap da parte della Regione Lazio nonché di una auspicata riforma dei canoni di locazione fissati per Legge Regionale, definiti sulla base del reddito convenzionale e fermi ormai al lontano 1987, che consentirebbero all'Azienda di raggiungere l'equilibrio, anche per quest'anno, inevitabilmente, l'elemento che permette di ridurre il disavanzo resta quello relativo alle plusvalenze realizzate con la vendita degli immobili erp.

Anche per il 2022 il MOL (Margine Operativo Lordo) che considera solo la gestione caratteristica dell'impresa espressa dalla sottrazione dal valore della produzione dei costi della produzione, escludendo dal calcolo gli ammortamenti e le svalutazioni e non tenendo conto degli oneri e proventi finanziari, dei costi e ricavi straordinari e delle imposte, **prevede un saldo positivo pari ad € 1.366.459 unitamente al MON (Margine operativo Netto) che considera anche gli accantonamenti e gli ammortamenti quest'anno anch'esso positivo di € 79.173.**

Torna utile riproporre a consuntivo, lo schema che le ATER del Lazio avevano avviato qualche anno fa per dimostrare quanto incidessero i costi di gestione degli alloggi ERP a fronte di un irrisorio canone di locazione come anche sopra evidenziato, fissato dalla Regione Lazio con una legge risalente al 1987 e certamente non più adeguata al contesto socio-economico attuale ed alla struttura economico-finanziaria di un ente gestore di un patrimonio immobiliare così vasto.

Con questo schema si considerano tutti i costi sostenuti dall'Azienda per il totale del loro valore e si confrontano con tutti i ricavi.

La differenza di cui sopra risulta essere rilevante e di grande incidenza sul disavanzo di gestione dell'Azienda

I dati che ne derivano sono i seguenti:

SCHEDA COSTI GESTIONALI ATER VITERBO		anno 2022
Dati patrimonio immobiliare gestito		
Alloggi totali GESTITI		4000
Alloggi ERP LOCATI		3.827
Alloggi fascia 8 inclusi nel totale Alloggi ERP LOCATI		138
Alloggi agevolata		21
Alloggi canone concordato		46
Locali e garage Totali		1686
Locali e garage LOCATI		426
di cui:		
Locali commerciali		74
totale immobili LOCATI compresa fascia 8		4.274
totale immobili LOCATI esclusa fascia 8		4.136
Dati piano vendite		
Alloggi Venduti		16
Affitto Medio Mensile ERP (esclusa indennità di occupazione)	€ 62,33	
Affitto Medio Mensile ERP (compresa indennità occupazione)	€ 76,67	
Affitto Medio Mensile "Concordato"	€ 227,52	
Affitto Medio Mensile "Locali e garage"	€ 86,37	
Ricavi da cessioni	€ 559.181	
Valore di realizzo medio	€ 34.949	
Dati finanziari		
Affitti ERP		€ 3.521.216
di cui:		
Affitti canone concordato		€ 125.593,00
Affitti Locali e garage		€ 435.121
Indennità occupazione compresa in Affitti ERP		€ 762.355
TOTALE RICAVI DA CANONI -esclusa indennità di occupazione abusiva-		€ 3.956.337
TOTALE RICAVI DA CANONI		€ 4.718.692
Costo Manutenzione ordinaria		€ 603.330
Spese generali		€ 667.752
Costo Personale -totali-		€ 2.160.366
Costo organi aziendali		€ 212.134
Personale dipendente		
Totale (valore medio annuo)		24
Immobili locati per addetto		178
Imposte e tasse		
IMU		€ 172.411
TASI		
IRES		€ 103.976
IRAP		€ 39.253
Iva Indetraibile		€ 390.912
Imposta di Registro		€ 110.917
Altre imposte e tasse		€ 6.819
RIEPILOGO		
COSTI OPERATIVI		€ 1.271.082
COSTI DEL PERSONALE		€ 2.372.500
TOTALE COSTI OPERATIVI		€ 3.643.582
IMPOSTE E TASSE		€ 824.288
COSTI TOTALI GESTIONE		€ 4.467.870
A) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO		€ 1.235
A.1) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO (al netto dell'indennità di occupazione)		€ 1.092
B) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO		€ 1.045
B1) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (imposte e tasse escluse)		€ 852
VERIFICA COMPRESA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE		
(A - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP		€ 190
(A - B.1) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP		€ 382
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 33%		-€ 364
DIFFERENZA (RICAVI-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A-B+C)		-€ 175
DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A-B1+C) (escluse imposte e tasse)		€ 18
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO		€ 193
VERIFICA AL NETTO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE		
(A.1 - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP		€ 46
(A.1 - B.1) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP		€ 239
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 33%		-€ 316
DIFFERENZA (RICAVI-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A.1-B+C)		-€ 269
DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A.1-B1+C) (escluse imposte e tasse)		-€ 76
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO		€ 199

Abbiamo, una differenza fra ricavi e costi annua per alloggi Erp compresa la morosità negativa pari ad € 269 per alloggio.

La morosità riferita agli alloggi compresi i cessati, comunicata dall'Ufficio Anagrafe Utenza e Sistemi Informatici, considerando il pressante continuo monitoraggio effettuato dall'Azienda sui pagamenti riferiti ai regolari assegnatari nonché la costante attività di recupero del credito, risulta avere un'incidenza, escludendo la fascia sanzionatoria degli occupanti abusivi, è **pari a circa il 18%**

Percentuale che **aumenta al 33%**, se si considera l'applicazione del **canone sanzionatorio**, come previsto da normativa, che piuttosto che un recupero di liquidità, considerando la particolare natura degli utenti, rappresenta un aggravio consistente sulla morosità.

Per quanto in oggetto, onde consentirLe di verificare il raggiungimento degli obiettivi di gestione, si fornisce qui di seguito un quadro riassuntivo delle attività svolte dagli Uffici nell'anno 2022.

AREA AMMINISTRATIVA

Canoni alloggi

A seguito della rilevazione effettuata dall'Ufficio Anagrafe Utenza e Sistemi Informatici, gli assegnatari risultano così ripartiti:

Il 67% sono risultati ricompresi nelle fasce di protezione sociale A e B, con un canone medio mensile di circa 42,39 euro.

Il 28% sono stati collocati nelle fasce C D E dell'area di accesso-permanenza, con un canone medio di circa 140,46 euro mensili.

L'0,5% è risultato ricompreso nelle fasce F e G dell'area di decadenza, con un canone medio mensile di circa 424,31 euro mensili.

Il 4% è dato dagli alloggi soggetti a sanatoria (n.1), da quelli assegnati provvisoriamente (n.8), da quelli occupati abusivamente (n.138) e dagli alloggi a canone concordato ex L. 431/98 (n.46).

L'0,5% è dato dagli alloggi a canone agevolato (n. 21) con un canone medio mensile pari ad €. 354,90.

Nel complesso il monte fitti annuo totale è risultato pari ad €. 3.521.216 (incluso anche quello relativo ai n.21 alloggi locati a canone agevolato). Il canone medio è pari ad € 76,67 che scende ad € 75,69 escludendo il canone agevolato.

Di seguito si forniscono i dati raccolti ed aggregati, relativi a tali elaborazioni:

Patrimonio per Fasce di canone Consuntivo 2022

	Riepilogo	Canone		
Fascia	N° assegnatari	Medio	Canone Mese	Annuo
A1	467	7,75	3.619,25	43.431,00
	467	7,75	3.619,25	43.431,00
B1	1203	36,55	43.967,89	527.614,68
B2	188	50,82	9.553,43	114.641,16
B3	193	66,18	12.772,13	153.265,56
B4	501	76,39	38.272,45	459.269,40
	2085	50,15	104.565,90	1.254.790,80
A+B	2552	42,39	108.185,15	1.298.221,80
C1	302	33,87	10.228,76	122.745,12
C2	118	74,15	8.749,47	104.993,64
C3	116	81,65	9.471,66	113.659,92
C4	160	119,39	19.102,88	229.234,56
C5	241	134,99	32.531,56	390.378,72
	937	85,47	80.084,33	961.011,96
D1	35	135,53	4.743,47	56.921,64
D2	33	153,38	5.061,47	60.737,64
D3	22	182,93	4.024,52	48.294,24
	90	153,66	13.829,46	165.953,52
E1	0	0,00	0,00	0,00
E2	1	147,19	147,19	1.766,28
E3	7	188,13	1.316,94	15.803,28
E4	3	165,92	497,75	5.973,00
E5	7	188,32	1.318,21	15.818,52
	18	182,23	3.280,09	39.361,08
F1	3	360,08	1.080,24	12.962,88
F2	2	193,58	387,15	4.645,80
F3	4	422,90	1.691,58	20.298,96
F4	1	508,32	508,32	6.099,84
F5	0	0,00	0,00	0,00
F6	0	0,00	0,00	0,00
F7	0	0,00	0,00	0,00
	10	366,73	3.667,29	44.007,48
G1	6	481,88	2.891,30	34.695,65
	6	481,88	2.891,30	34.695,65
C+D+E+F+G	1.061	97,79	103.752,47	1.245.029,69
	3.613	58,66	211.937,62	2.543.251,49
7	8	258,88	2.071,07	24.852,84
	8	258,88	2.071,07	24.852,84
8	138	460,36	63.529,60	762.355,17
	138	460,36	63.529,60	762.355,17
6	1	73,75	73,75	885,00
	1	73,75	73,75	885,00
***	46	227,52	10.466,13	125.593,50
Canone *** concordato	46	227,52	10.466,13	125.593,50
7+8+6+***	193	394,51	76.140,54	913.686,51
Generale	3.806	75,69	288.078,17	3.456.938,00
Canone agevolato	21	354,90	7.452,81	64.278,00
	3.827			3.521.216,00

Valore di bilancio

3.521.216,00

0,00

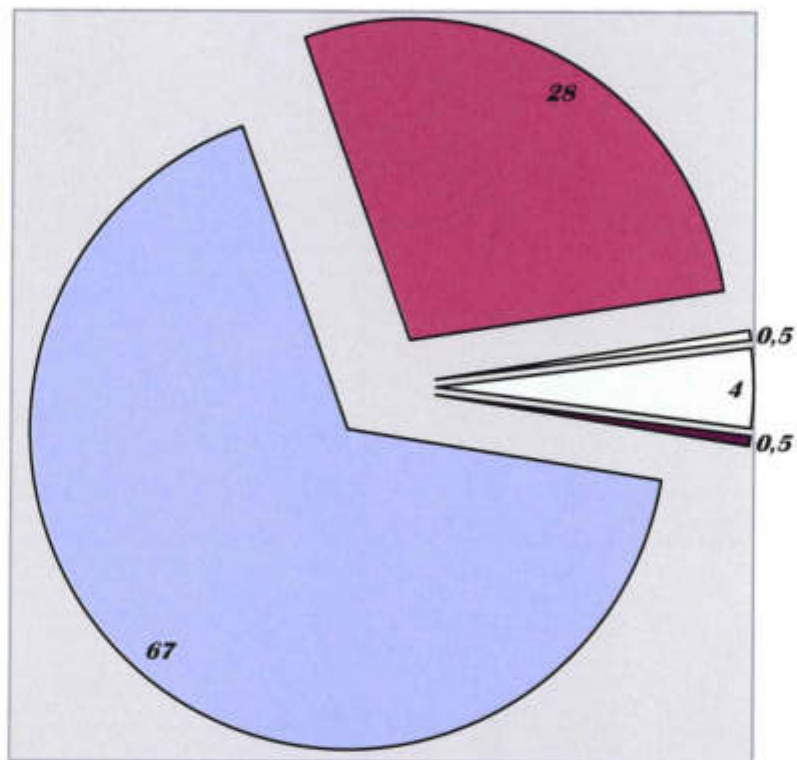
Fasce	Numero Alloggi	Canone medio	Canone medio	differenza	importo massimo
			costi		contratto di serv. Solo in base ai costi sost.
				mese	
A	467	7,75	0	0,00	0,00
B	2085	50,15	0	0,00	0,00
C	937	85,47	0	0,00	0,00
D	90	153,66			0,00
E	18	182,23			
F	10	386,73			
G	6	481,88			
7	8	258,88			
8	138	460,36			
6	1	73,75			
Canone *** concordato	46	227,52			

3806

Canone medio ad alloggio consuntivo esercizio 2022

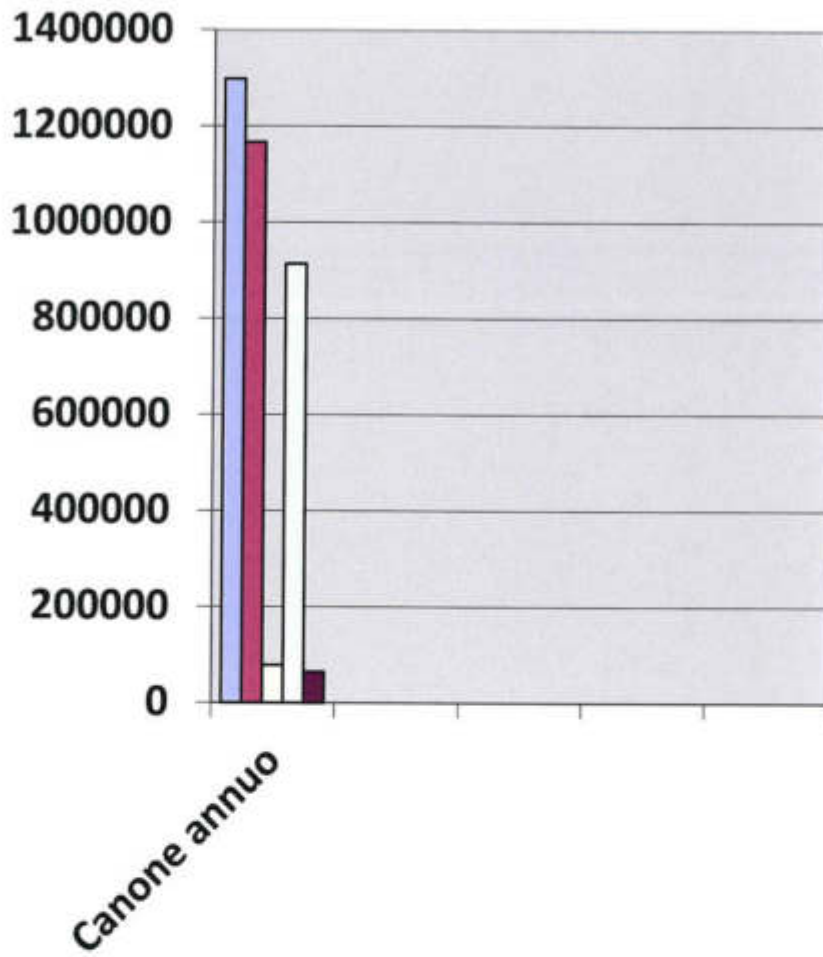
		Con alloggi canone agevolato
Gettito Canonici anno 2022 €.	3.456.938,00	3.521.216,00
Numero alloggi	3.806	3.827
Canone medio annuo	908,29	920,10
Canone medio mensile	75,69	76,67

Fasce Canonici anno 2022



■ fascia Ae B ■ fascia C-D-E □ fascia F e G □ Fascia 6-7-8 e concordato ■ Fascia canone agevolato

Gettito annuo locazioni abitative



Ufficio Gestione Utenza Affari Legali e Contenzioso

Morosità e occupazioni abusive costituiscono una criticità riscontrabile nella gestione delle Ater certamente connessa alla tipicità della nostra utenza, costituita da nuclei familiari che hanno spesso condizioni economiche disagiate.

Il contrasto ad esse ha pertanto rappresentato anche per il 2022 una priorità per l'Ente che ha continuato nella lotta alla morosità poiché il debito, conseguente al mancato pagamento del canone e/o indennità di occupazione abusiva incide in maniera importante sulla disponibilità finanziaria da destinare ad altre attività a favore di quella parte di utenza che ha svolto il regolare percorso amministrativo.

L'Azienda ha dato seguito alle azioni di sfratto, precedentemente sospese a seguito dei provvedimenti in materia sanitaria, nei confronti degli inquilini per i quali era già in possesso di titolo esecutivo a completamento delle procedure già intraprese e per tutte le situazioni per le quali non ci sia stato l'impegno, anche attraverso forme di rateizzazione, ad estinguere il debito.

L'esecuzione di provvedimenti di sfratto nel 2022 ha riguardato 4 utenti di cui 3 riguardanti assegnatari ed un occupante senza titolo e già nel 1° trimestre 2023 sono stati eseguiti altri 2 rilasci.

Nel corso dell'anno 2022, a seguito dell'attività di messa in mora di n. 1092 utenti morosi, intrapresa nel 2021 per un totale di 1092 utenti di alloggio con la contestazione di un totale di € 2.403.699,86(di cui € 1.965.963 per mancato pagamento indennità di occupazione abusiva) e 140 conduttori di immobili adibiti a garage e locali commerciali per un totale di € 94.385,54, sono state 127 le posizioni interessate alla rateizzazione con un costante controllo e relative contestazioni di mancato rispetto degli impegni assunti.

Lo strumento della rateizzazione del debito costituisce dunque una efficace soluzione per venire incontro alle difficoltà nel pagamento dei canoni.

Nei casi in cui gli utenti non abbiano provveduto al pagamento della morosità, approfittando dei procedimenti extragiudiziali messi in atto dall'Azienda, l'ufficio ha avviato le azioni giudiziali di sfratto e/o recupero della morosità mediante incarichi conferiti ai legali di fiducia dell'Ente che hanno interessato n. 120 pratiche per un importo di € 565.047,51 relativo agli alloggi e n .8 per un importo di € 26.100,43 relativo ai locali.

Sono state gestite di n. 544 pratiche legali attive alla data del 31/12/2022 comprensive dei locali, alloggi in assegnazione, riscatti e occupazioni abusive per un totale di € 7.937.635,56.
Sanate completamente n 34 posizioni;

A fine 2022 relativamente alla procedura ex art. 492 cpc avviata nei confronti di 13 inquilini morosi oggetto in passato di sfratto per morosità, sono già stati recuperati euro 87.362,00 a fronte di € 229.274,71 e sono in corso ulteriori trattative per recupero transattivo del credito.

Di primaria rilevanza in tema di recupero morosità è stato l'intervento della Regione Lazio che con la L.R. n. 19/2022 consente alle Ater il recupero transattivo delle somme al 31/12/2019, riguardante gli alloggi in locazione, già previsto dalla L.R. n. 1/2020 ed esteso anche alle morosità degli occupanti abusivi di cui alla legge di sanatoria anzidetta e alle precedenti L.R 27/2006 e 18/2000;

Al fine di dare attuazione alla normativa di cui sopra il Consiglio di Amministrazione dell'Ater, con delibera n. 29 del 23 febbraio 2023 ha autorizzato gli Uffici aziendali a procedere al recupero della

morosità mediante transazioni, dopo aver proceduto ad una capillare ricognizione delle singole posizioni debitorie degli Utenti.

Da questa attività si conta di ricevere subito un incremento degli incassi poiché ciascun utente che aderirà alla transazione proposta dovrà versare un anticipo del 5% sul debito contestato. Si calcola che l'incasso relativo agli utenti in sanatoria della sola L.R. n.1 /20 possa essere di circa 88.000,00.

L'Ufficio, in collaborazione con l'Anagrafe Utenti ha inoltre esaminato tutte le 63 domande di regolarizzazione in sanatoria, riscontrando che n. 53 sono gli utenti che potranno beneficiare della L.R. n. 1/2020.

Nel 2021 l'ufficio ha cercato di implementare la collaborazione con gli Assessorati alle politiche sociali, presso i vari Comuni presenti sul territorio, per un'azione sinergica: in particolare nel comune interesse di garantire l'assegnazione e la permanenza negli alloggi a chi ne ha effettivamente bisogno, è stato richiesto al comune di Sutri, Civitacastellana, di verificare per gli utenti inseriti in un elenco che l'Azienda ha trasmesso che non sussistano le condizioni previste negli Art. 13 e 15 della L.R. 12/99:

- a) aver ceduto a terzi, in tutto o in parte l'alloggio assegnato
- b) non abitare stabilmente l'alloggio
- c) aver mutato la destinazione d'uso
- d) svolgere attività illecite

comportamenti tutti sanzionabili con la decadenza dall'assegnazione, oltre all'ipotesi di occupazione senza titolo punita, al pari della previsione di cui al precedente punto a), con una sanzione amministrativa da 45 mila euro a 65 mila euro.

Particolare attenzione è stata prestata all'attività di accertamento reddituale attraverso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate al fine di prevenire e contrastare le dichiarazioni mendaci delle situazioni reddituali degli assegnatari e acquisire la documentazione degli utenti che non hanno fornito la certificazione reddituale all'Azienda, attività che ha riguardato nel 2022 un numero di circa 1.000 posizioni.

Ulteriore attività dell'Ufficio ha riguardato:

Cambio alloggio: istruite n. 8 pratiche con l'adozione di altrettanti provvedimenti

Subentri assegnazione: istruite n. 44 pratiche con adozione di altrettanti provvedimenti

Adozione di n. 33 determine riguardanti pratiche diverse dalla morosità.

Ufficio Anagrafe Utenti e Sistemi Informatici

GO-LIVE NUOVI SISTEMI GESTIONALI INTEGRATI

Nel corso del 2022 si sono effettuate le operazioni di verifica della prima fase di migrazione dei dati effettuata sugli archivi gestionali *Gelim8*, *Gepat8* e *Sicefin*, in vista del completo utilizzo del nuovo sistema integrato *E_Working*. Queste attività e i relativi controlli hanno richiesto un periodo di accertamento che ha interessato i primi mesi del 2022. Successivamente il personale dell'Ufficio ha seguito le diverse sessioni di formazione erogate dalla Soc. Tecnosys Italia, previste per la prima fase di apprendimento delle procedure. Le prime sessioni hanno occupato il personale nei mesi di maggio, giugno e luglio del 2022 per una durata di circa n. 25 ore da remoto, e hanno così garantito l'avvio operativo del nuovo sistema, originariamente stabilito per il giorno 27/12/2022, ma poi

slittato di due mesi, anche in seguito alla difficoltà del fornitore di operare in presenza per la successiva fase di affiancamento operativo e *go-live* definitivo dei primi moduli.

RIPRISTINO PRESIDIO OPERATIVO DI GESTIONE DOCUMENTALE

Gli sforzi che l'Amministrazione ha intrapreso nel corso degli ultimi anni per operare la completa trasformazione digitale di tutte le sue filiere operative, sono stati in gran parte indirizzati ad attivare dei nuovi modelli informatici, indirizzati a garantire funzionalità ed efficacia all'intero sistema. Alla luce del lavoro specifico svolto in merito da questo Ufficio, unitamente alle altre componenti aziendali coinvolte, possiamo senza dubbio affermare di aver raggiunto molti dei risultati sperati, sfruttando i processi di "virtualizzazione", ovvero l'insieme delle operazioni che si basano sull'astrazione di proprie risorse IT fisiche come hardware, software, memoria e componenti di rete. Un percorso che ha quindi restituito all'Azienda dei solidi punti di forza per le possibili future attività di sviluppo in ambito documentale, con un efficiente sistema di interscambio che si concretizza quotidianamente con l'uso della piattaforma Telecom: *TI Trust Technologies*. È bene precisare a riguardo, come questo sia stato possibile limitatamente all'interno di un contesto non di grandi dimensioni com'è appunto la nostra Amministrazione. Tali analisi risultano essere inoltre confermate, allorché durante i periodi sopra descritti, si è riusciti a convogliare gli sforzi congiunti in un *presidio operativo interno*, con l'intenzione di assicurare, attraverso la continuità operativa e funzionale dello stesso, un caposaldo che ha agito come un vero e proprio catalizzatore documentale. È stata la presenza di questo presidio ad aver garantito negli ultimi mesi di funzionalità, oltre 254.504 (SAL Telecom n.2 del 23/07/2021) unità dematerializzate, congiuntamente ad attività di supporto al protocollo. Non solo, in virtù di questo quotidiano riordino, è stato già possibile in passato far pervenire alla *Soprintendenza archivistica per lo scarto dei documenti degli archivi pubblici*, oltre n.4.000 kg di documentazione, descritta attraverso le previste codifiche, con l'individuazione delle tipologie documentali da scartare attraverso la predisposizione di elenchi riepilogativi del materiale scartabile. Lavoro imponente ma fondamentale per le dinamiche di riordino archivistico, svolto congiuntamente con tutti i diversi settori interni, in osservanza a quanto prescritto nel vigente *Piano di conservazione degli archivi* dell'Azienda. Un'operazione che, se perseguita nei prossimi periodi, potrà portare alla distruzione di ulteriore materiale e favorire il completo riordino degli ambienti ubicati ai piani sub.1 e sub. 2 della sede dell'Azienda. Spazi tutt'ora utilizzati ad ospitare gli archivi cartacei, che, come sopra già enunciato, necessitavano di un ridimensionamento dei volumi di carta presenti. Il Presidio è stato così nuovamente ripristinato con Determinazione n.297 del 15/07/2022, pronto per poter assolvere le operazioni di dematerializzazione documentale di cui sopra, funzionale per un *assessment* da operare sui documenti dell'area tecnica presenti nei locali sottostanti la sede dell'Azienda, in vista dei nuovi progetti di collaborazione che saranno avviati con il *Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Viterbo e Rieti*, e con il *Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo*, attività che necessariamente dovranno attingere a queste fonti storico documentali.

AGGIORNAMENTO E SVILUPPO DEI SERVIZI ESPOSTI SUL SITO ISTITUZIONALE.

Upgrade attuale versione; l'Identità digitale "SPID"; la nuova Piattaforma "IO".

Al fine di risolvere l'esigenza di assicurare la continuità operativa dello spazio web di dominio "*atervt.it*" e parallelamente, di offrire all'utenza nuovi servizi online, si è provveduto con Determinazione del Direttore Generale n.368 del 14/09/2022, ad affidare il servizio di assistenza e di sviluppo evolutivo del sito.

SUPPORTO AL RESPONSABILE DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA (RPCT) PER GARANTIRE GLI OBBLIGHI SULLA PUBBLICAZIONE.

Analogamente la stessa Determinazione di cui sopra, ha definito i servizi per adeguare l'Amministrazione e il RPCT a quanto previsto dal D. Lgs n.33/2013 come modificato D. Lgs 97/2016

e dalla nota ANAC n.1134/2017, in conformità con le disposizioni sull'accessibilità dei contenuti istituzionali (L.4/2004).

SANATORIA - ATTIVITA' DI ADEGUAMENTO NORMATIVO PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N.1 DEL 27 FEBBRAIO 2020

L'ufficio ha provveduto durante i mesi del 2022 in applicazione della sopra citata normativa, a produrre le attività di ricalcolo delle posizioni contabili, in modo da ridefinire l'indennità di locazione dovuta da coloro che hanno presentato la richiesta di sanatoria (n.54). Per i cinque anni antecedenti all'anno di entrata in vigore del provvedimento, sono stati così definiti i conguagli spettanti ai singoli richiedenti, sulla base del proprio reddito convenzionale accertato dall'Ente.

SERVIZI DI STAMPA PER L'INCASSO BOLLETTINI PAGOPA ATTESTATI SUL NODO DEI PAGAMENTI DELL'AGENZIA PER L'ITALIA DIGITALE

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 2 del CAD e dell'art. 15, comma 5bis, del D.L. 179/2012, e successivamente in applicazione al Decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162 recante *"Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché di innovazione tecnologica"*, cosiddetto *"decreto milleproroghe"*, al 30 giugno 2020 poi prorogato al 28 febbraio 2021, gravava sulle stesse, l'obbligo di aderire al Nodo dei pagamenti, ovvero il termine a decorrere dal quale i pagamenti alle Pubbliche amministrazioni possono essere effettuati dai prestatori di servizi di pagamento, esclusivamente attraverso la piattaforma PagoPA, un'infrastruttura tecnologica pubblica messa a disposizione dall'AgID (Agenzia per l'Italia Digitale) prevista all'articolo 5 dello stesso CAD di cui al D. Lgs 82/2005. Per quanto sopra, attraverso le attività assicurate dall'Ufficio scrivente, anche per il 2022 l'Azienda ha continuato ad usufruire di questa piattaforma nazionale, con l'emissione di circa n. 53.000 titoli di pagamento, attraverso accordi sottoscritti con Poste Italiane S.p.a. e Postel S.p.a attuando una parziale trasformazione dei suoi processi operativi e funzionali. Elementi che hanno permesso di automatizzare quasi totalmente le fasi della bollettazione: dalla generazione delle emissioni, all'indicizzazione e la creazione dei movimenti contabili, dalla generazione e l'inserimento del codice IUV, alla stampa e la postalizzazione, fino al conclusivo incasso automatizzato previo riconciliazione delle somme raccolte dai prestatori di servizi a pagamento (PSP), gli stessi che attestati sul Nodo interagiscono sul nostro spazio web del portale Incassi Evoluti di Poste Italiane S.p.a..

IN SINTESI LE ALTRE ATTIVITA' ATTINENTI L' AREA UTENZA

Nel corso dell'anno 2022, inoltre, sono state istruite e finalizzate i seguenti processi amministrativi di competenza:

Attività	N° posizioni
Ampliamenti del nucleo familiare	30
Vulture, subentri e ampliamenti	71
Nuovi Contratti di locazione (n. contratti)	40
Pagamento imposte rinnovo (n. contratti)	340
Pagamento annualità successive (n. contratti)	3.370
Cessioni e Risoluzioni	109
Redditi/accertamenti (Agenzia delle Entrate e Sister)	381
Commissioni assegnazione alloggi nei comuni	3
Determinazione ordinaria del canone (gennaio 2022)	3.817
Bollettazione (bollette emesse)	53.000

Variazioni canone	1.100
Ricalcolo Canoni alloggi ERP (Conguagli attribuiti)	413
Ricalcolo Canoni regime L.431/98 (Conguagli attribuiti)	48
Sanatorie Istruttorie e ricalcoli posizioni	54
Comunicazioni email dall'utenza inoltrate al protocollo	920
Comunicazioni verso l'utenza	17.400
Scansioni documenti reddituali degli inquilini consegnati a mano o inviati per posta	522
Calcolo Imposte comunali (IMU) (Comuni interessati)	60
Contenzioso IMU/TASI (Comuni interessati)	20

Ufficio Contabilità e Bilancio

Nel corso dell'anno 2022 l'Ufficio è stato impegnato nella normale attività di gestione che ha visto l'emissione di n. 824 mandati di pagamento, n. 438 reversali di incasso, n. 884 fatture d'acquisto registrate, n. 279 fatture emesse registrate e n. 5.964 fatture emesse, numerate e trasferite dal programma di gestione utenza (GELIM) al programma di contabilità (SICEFIN). 5.964 fatture (in media 497 fatture al mese) generate in file Xml che richiedono la trasmissione telematica sul circuito SDI dell'Agenzia delle Entrate operata mensilmente e periodicamente.

Numeri aumentati rispetto all'esercizio precedente anche a seguito dell'avvio delle attività relative ai piani PNRR e PINQua e quelle relative all'Ecobonus 110 e Bonus Facciate che ha visto l'Ufficio impegnato a supportare gli Uffici Tecnici anche nella rendicontazione di tali attività.

Oltre al rispetto di tutti gli adempimenti fiscali previsti in linea con le scadenze da normativa (circa n. 100 F24 telematici relativi a contributi dipendenti; pagamenti IVA, versamenti ritenute d'acconto, versamenti imposte varie ed interventi sostitutivi), l'Ufficio è stato impegnato nella predisposizione dei registri IVA per il calcolo delle liquidazioni mensili ed invio telematico dei relativi F24 di pagamento, nella predisposizione delle dichiarazioni fiscali (Iva, Ires, Irap) controllate dalla consulenza fiscale dello Studio Ferri Minnetti, nell'invio telematico delle Fatture Elettroniche sulla piattaforma della PA nonché nelle comunicazioni periodiche di liquidazione IVA sempre da inviare all'Agenzia delle Entrate per via telematica.

L'Ufficio come ogni anno ha provveduto all'invio dei dati Conto Annuale SICO (MEF) attraverso l'elaborazione periodica degli stessi che scaturisce dai cedolini stipendiali dei dipendenti, alla contestuale verifica della correttezza del modello, al controllo delle incongruenze e alla stampa del modello definitivo poi sottoscritto dal Presidente del Collegio Sindacale oltre che dal Direttore Generale.

E' stata curata la parte economica relativa alla previdenza complementare dei dipendenti relativamente a tutti gli adempimenti con la Previambiente, nonché tutte le pratiche relative ai crediti Inps dei dipendenti e ai contributi trimestrali FASI.

L'Ufficio ha predisposto per gran parte dei fornitori, con decorrenza 01/01/2014, una scheda riepilogativa (circa 150) degli impegni di spesa (Determina) e dei pagamenti effettuati (Mandati di Pagamento) al fine di consentire un monitoraggio costante e puntuale degli stessi e ha trasmesso settimanalmente al Direttore Generale una situazione aggiornata sulle partite sospese nei confronti dei fornitori con la situazione di cassa aggiornata.

Trimestralmente l'Ufficio ha predisposto lo strumento propedeutico al Collegio dei Revisori (previsto dalla normativa) per la stesura del verbale e quindi del controllo sulle disponibilità bancarie e postali dell'Azienda in linea con le relative registrazioni contabili (trimestrali di cassa).

È stato predisposto come ogni anno il modello ISTAT RIDDCUE sui dati sintetici dell'andamento economico-patrimoniale dell'Azienda e sono stati forniti i dati di propria competenza per le comunicazioni richieste annualmente dalla Regione Lazio fra i quali la riconciliazione dei Crediti con la stessa asseverata dal Collegio Sindacale.

L'Ufficio è stato impegnato:

- nella redazione del documento contabile a consuntivo in concomitanza con l'importante e delicato lavoro di diligenza svolto con la Società di Revisione Legale esterna che nel 2021 è stata diversa da quella precedente (E.Y. Spa al posto di Mazars Spa) ai fini della certificazione di Bilancio Consuntivo. Lavoro che ha riscontrato apprezzamento anche da parte dei vertici regionali;
- nella predisposizione del Libro Inventari e del Libro Giornale;
- nella gestione della contabilità cantieri e relativo calcolo delle spettanze sui finanziamenti riconosciuti da parte della Regione Lazio;
- nell'invio alla stessa Regione delle Attestazioni per le richieste di accrediti e nella predisposizione telematica dei mandati alla Banca d'Italia.

Oltre la parte puramente contabile, l'Ufficio è stato impegnato:

- nella gestione delle pensioni del personale relativamente alle richieste di liquidazione TFS presso l'Inps (Modello 350/P);
- nella rendicontazione all'Ufficio Patrimonio delle utenze elettriche ed idriche condominiali che le diverse società di gestione fatturano direttamente alla nostra Azienda anziché ai relativi stabili condominiali.

L'Ufficio Contabilità opera per scadenze ben determinate ed è riuscito, fra le oggettive difficoltà rappresentate da una ridotta disponibilità di personale e l'aumento della mole di lavoro, a rispettarle tutte. Tutto l'Ufficio Contabilità e Bilancio, come ogni anno, si è reso sempre disponibile a collaborare proficuamente e attivamente con gli altri uffici per tutte le problematiche sorte durante l'esercizio.

Ufficio Programmazione e Controllo di Gestione

Il 2022 è stato per tutte le aziende italiane sostanzialmente il periodo post-pandemia in cui sono state messe a disposizione, a livello nazionale, risorse per la ripresa delle attività; in questo contesto anche l'Ater di Viterbo ha aderito alla gestione delle risorse del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) di cui, in particolare, il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) e i vari BONUS GOVERNATIVI.

Per l'avvio e la gestione delle attività in questione sono stati coinvolti gran parte degli uffici aziendali incluso quello scrivente.

In particolare l'Ufficio Programmazione, Controllo di Gestione e Acquisti, nella figura della sottoscritta in qualità di RUP, è stato coinvolto nella fase di pubblicazione delle procedure di gara per l'Avviso e l'Esito degli affidamenti dei lavori per i diversi lotti. Nello specifico sono state affidate n. 6 pubblicazioni (per n. 5 procedure di gara, per n. 1 gara sopra soglia e n. 1 gara sotto soglia unico lotto, per la località di Corchiano, per la località di Graffignano, per il servizio di verifica della progettazione e proroghe varie) e per ogni pubblicazione, oltre a tutti gli adempimenti in qualità di RUP, in fase di liquidazione si è predisposto quanto necessario al fine di rendicontare (come obbligatoriamente previsto) le spese sostenute per l'attuazione dei progetti finanziati dal PNRR/PINQUA.

L'Ufficio, relativamente agli *acquisti di beni e servizi*, nell'ottica della normativa in materia di acquisizione di beni e servizi come modificata dal D. Legge 6 luglio 2012 n. 95 convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012 n. 135 che prevede il ricorso al Mercato Elettronico della

Pubblica Amministrazione (M.E.P.A.), ha curato anche sul Portale Acquisti Consip, le procedure di approvvigionamento di beni e servizi come richiesti dai vari Uffici ed in base alle esigenze di volta in volta valutate.

Sono state avviate, attraverso il MEPA e non, procedure (affidamento diretto e procedure negoziate) per circa n. 25 necessità di approvvigionamento, non solo per servizi sotto soglia ma anche sopra soglia.

1. Servizio di assistenza professionale afferente alla predisposizione del Modello 231;
2. Acquisto mascherine FFP3;
3. Acquisto materiale informatico;
4. Acquisto biglietti da visita;
5. Acquisto armadio magazzino in metallo;
6. Acquisto piattaforma e-procurement per la gestione di procedure di affidamento lavori, beni e servizi;
7. Servizio di attivazione di urgenza piattaforma e-procurement;
8. Servizio di consulenza e supporto procedure di gara su Piattaforma Telematica Acquisti;
9. Servizio di pubblicazione Avviso ed Esito di gara su GURI Lavori Corchiano;
10. Servizio di pubblicazione Avviso ed Esito di gara su GURI Lavori Graffignano;
11. Pubblicazione Avviso ed Esito di n. 5 procedure di gara suddivise in vari lotti;
12. Acquisto in Convenzione Consip buoni pasto;
13. Acquisto n. 2 monitor interattivi per sale riunioni;
14. Servizio di assistenza tecnica su macchina PLOTTER;
15. Acquisto di web-cam e microfoni;
16. Servizio di pubblicazione Avviso ed Esito di gara su GURI n. 1 garasotto soglia e n. 1 gara sopra soglia (unico lotto);
17. Servizio di supporto e formazione tecnico legale attivando l'istituto dell'Accordo Quadro;
18. Servizio di revisione legale, consulenza in ambito di revisione legale e certificazione bilanci consuntivi aziendali su tre annualità;
19. Affidamento servizi assicurativi dell'Azienda Copertura All Risks Property e RCT/O (Procedura aperta su Piattaforma Stella);
20. Servizio di fornitura di personale con contratto di somministrazione lavoro a tempo determinato;
21. Servizio di supporto telefonico-assistenza sulle procedure di gara in Accordo Quadro;
22. Pubblicazione Avviso ed esito di gara: servizi di verifica preventiva della progettazione e supporto al RUP;
23. Partecipazione seminario formativo;
24. Servizio polizza assicurativa RC Patrimoniale aziendale colpa lieve;
25. Servizio di telefonia mobile;

Ogni procedura di affidamento presuppone un'attività propedeutica di indagine di mercato, che prosegue con la proposta del tipo di procedura da attuare, l'avvio della gara, la pubblicazione -ai sensi dell'art. 29, D. Lgs n. 50/2016- e l'aggiornamento sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente", sul sito internet www.atervt.it con l'applicazione delle disposizioni di cui al D. Lgs n. 33/2013 della documentazione relativa alla gara ed infine il controllo sull'attuazione del contratto fino alla liquidazione della prestazione in esso contenuta.

Di particolare rilievo il controllo su prestazioni a lungo termine come quelle relative al servizio di somministrazione lavoro, alle polizze assicurative, ai buoni pasto, ai servizi di supporto con Accordo Quadro per i quali la liquidazione presuppone un monitoraggio costante sulla corrispondenza delle voci fatturate con quanto previsto nella Determina di affidamento.

In relazione agli acquisti di beni e servizi, l'Ufficio scrivente è stato impegnato nel corso dell'anno anche nella redazione del "Regolamento per l'affidamento delle forniture di beni e servizi sotto soglia" che è stato adottato con Delibera del CdA n. 12 del 09.06.2022.

Il regolamento in questione ha tracciato una procedura per gli affidamenti sotto soglia ed ha regolamentato anche gli acquisti con cassa economale.

Oltre agli affidamenti con Cig, l'Ufficio è impegnato infatti anche nell'acquisto di spese minute in attuazione di quanto previsto dal Regolamento pocanzi menzionato che autorizza all'acquisto senza procedura di gara per determinati beni e servizi fino ad un importo massimo di €. 500,00.

L'Ufficio si è impegnato anche nella redazione di Linee guida per la pubblicazione in Amministrazione Trasparente degli adempimenti relativi a consulenti e collaboratori (art. 15 bis d.lgs. 33/2013) che sono ancora in attesa di essere adottate dal Cda.

All'Ufficio compete, tra l'altro, il controllo e la gestione quotidiana del provveditorato e, di conseguenza, provvedere alle relative forniture e servizi in economia in loco.

L'Ufficio è stato impegnato, inoltre nella richiesta, per i pagamenti di importo superiore ad €. 5.000,00, delle Verifiche inadempimenti art. 48-bis del D.P.R. 602/73 all'Agenzia delle Entrate attraverso il portale Acquisti in Rete di Consip come operatore verifica.

Nel caso di richiesta inevasa, l'Ufficio ha monitorato l'esito con propria PEC Amministrativa ed avviato, comunicando all'Ufficio Contabilità, nel caso di inadempienza l'intervento sostitutivo.

L'attività di *programmazione* assegnata all'Ufficio Programmazione, Controllo di Gestione e Acquisti si traduce nella stesura del Bilancio di Previsione aziendale che, oltre a rappresentare l'attività programmatica della Governance, permette l'assegnazione dei budget di spesa ai diversi centri di costo individuabili con i diversi uffici facenti parte dell'Azienda.

L'attività di redazione del bilancio di previsione, che si articola su tre annualità, impegna l'ufficio scrivente per circa 4 mesi che partono dalla richiesta ai vari uffici dei dati relativi alle previsioni ed eventuali variazioni dei propri budgets di spesa e che si concludono con l'elaborazione degli stessi dati nei numeri che rappresenteranno gli importi previsti nei vari capitoli di bilancio così da garantire la capienza per tutte le attività poste in programma.

Da qualche anno il Bilancio di Previsione viene redatto oltre che per l'annualità in previsione anche con una programmazione sul triennio più generale esclusivamente sulle macro voci del Bilancio formato CEE in base alle indicazioni di costi e ricavi tendenziali fornite dai vari uffici. Sulla stessa linea viene sviluppato il prospetto riepilogativo di competenza e cassa.

L'attività di *monitoraggio e controllo* si traduce invece sulla verifica della spesa relativa ai *centri di costo* dei vari uffici dell'Azienda in base a quanto è stato programmato nel Bilancio di Previsione. L'Ufficio, nella persona della sottoscritta, assevera la spesa sulle Determine di impegno di spesa o sulle lettere autorizzative di liquidazione.

Il lavoro di impegno di spesa sopra menzionato si articola nelle seguenti fasi:

1. ricezione della richiesta di impegno di spesa con valutazione del conto da coinvolgere assegnato al centro di costo con relativo budget di spesa attribuito con il Bilancio di Previsione;
2. verifica della disponibilità sul conto di bilancio coinvolto con relativa prenotazione in attesa di sottoscrizione da parte di questa direzione della Determina di impegno di spesa o atto equivalente;
3. ricezione della Determina o dell'atto amministrativo numerato e firmato;
4. aggancio del mandato di pagamento alla prenotazione in fase di liquidazione.

L'attività in questione risulta molto delicata soprattutto nella fase di individuazione del centro di costo ed alla indicazione della disponibilità di budget onde consentire il proseguimento delle procedure.

Sono stati curati su programma SICEFIN e E-WORKING circa n. 400 impegni di spesa.

Con l'introduzione del nuovo programma e-working il lavoro dell'Ufficio relativo alle prenotazioni è aumentato in quanto non si limita più solo alla verifica con sottoscrizione della capienza sul capitolo di bilancio, ma anche al controllo sull'atto autorizzativo nel momento in cui viene trasmesso all'Ufficio firmato e numerato.

Infatti questo nuovo programma permette l'inserimento dell'atto dispositivo firmato (determina o atto equivalente) direttamente all'interno della relativa prenotazione di spesa; questo consente all'Ufficio Contabilità di accedere alla documentazione autorizzativa della liquidazione in tempo immediato.

Sono state inserite all'interno delle prenotazioni in e-working circa n. 300 determine di impegno di spesa relative all'anno 2022 corrispondenti al numero di determine a disposizione dell'Ufficio (dall'anno 2023 l'Ufficio ha piena disposizione di tutte le determine di impegno di spesa).

L'Ufficio scrivente, a seguito del pensionamento del funzionario Responsabile di riferimento, ha collaborato, su richiesta di questa Direzione, alla rendicontazione dei costi sostenuti dall'Azienda relativamente ai maggiori oneri per espropri di aree.

Come noto, con appositi finanziamenti regionali, questa Azienda realizza interventi costruttivi su *aree p.e.e.p. assegnate in diritto di superficie dai Comuni interessati.*

Al momento della stipula della convenzione, l'acquisizione delle stesse aree da parte dei Comuni, spesso, non è ancora avvenuta e quindi l'art. 3 dello schema tipo della stessa convenzione prevede che: *"Il corrispettivo per la presente concessione di diritto di superficie sarà determinato in ragione dell'ammontare del costo di acquisizione delle aree concesse, quale verrà comunicato dal Comune all'A.T.E.R. non appena accertato il relativo importo ..."*

Ne consegue che, anche dopo la chiusura amministrativa del cantiere e l'avvenuta consegna degli alloggi ai legittimi assegnatari, i Comuni richiedono a questa A.T.E.R. il pagamento a saldo delle aree assegnateci; in tal caso, verificata la congruità della richiesta ed assunti i provvedimenti di competenza, l'Ater avrebbe dovuto richiedere alla Direzione regionale l'importo necessario per definire ed ottemperare alla legittima richiesta del Comune.

La sottoscritta è stata quindi incaricata di provvedere all'analisi delle situazioni aperte relativamente alla definizione dei costi delle aree come sopra meglio specificati nonché alla raccolta di tutta la documentazione attestante l'avvenuto pagamento da parte della nostra Azienda come anticipo per conto della Regione Lazio.

Quindi si è provveduto all'invio di quanto necessario alla Direzione regionale competente e nello specifico per le seguenti situazioni:

- Comune di Bolsena L.166/75 art. 1.	€. 204.925,98
- Comune di Canepina L.457/78 2° b.	€. 364.351,28
- Comune di Nepi L. 457/78 1° b. e 5° b.	€. 41.662,67
- Comune di Vallerano L. 457/78 2° b.	€. 33.505,16

Totale maggiori oneri €. 644.445,09

A seguito del lavoro presentato alla Regione Lazio, la stessa, con mandato n. 42510/2022 del 24/10/2022, ha provveduto a riconoscere e liquidare l'importo netto di €. 644.445,09 con causale "liquidazione dell'importo di € 644.445,09 quale integrazione degli oneri delle aree oggetto degli interventi ATER PROVINCIA DI VITERBO".

Altro compito dell'Ufficio è quello di curare ed aggiornare la tenuta del Registro beni ammortizzabili presenti in Azienda nonché la gestione delle procedure, previste dalla normativa vigente in materia, per lo smaltimento dei rifiuti speciali.

È stato inventariato e sistemato tutto il materiale di cancelleria e provveduto all'acquisto, con relativa procedura di gara, del materiale richiesto dai vari Uffici al fine di garantire sempre la rispondenza alle esigenze di tutti gli uffici aziendali.

Oltre il lavoro ordinario indicato sopra, l'Ufficio nel corso del 2022 come per ogni anno, si è adoperato alla predisposizione ed invio dell'adempimento semestrale dell'Anagrafe delle Prestazioni Professionali (relativo alla comunicazione al Dipartimento Funzione Pubblica - PERLAPA- della banca dati che raccoglie gli incarichi conferiti dalle pubbliche amministrazioni a consulenti) ed annuale della SICO (Il Sistema Conoscitivo del personale dipendente dalle amministrazioni pubbliche) attraverso il quale si comunica la rendicontazione a consuntivo della consistenza del personale, delle sue caratteristiche e della relativa spesa alla Ragioneria Generale dello Stato.

L'Ufficio inoltre, ha supportato l'Ufficio Contabilità nel rapporto con la Regione Lazio relativamente ai dati periodicamente richiesti (Conto Consolidato, allineamento crediti e debiti e vari) nonché adempiuto a quanto periodicamente richiesto da parte di Federcasa.

Anche per il 2022 è continuata l'attività che vede impegnata la sottoscritta, a seguito di nomina con determinazione del Direttore Generale n°166 del 18 giugno 2020 come Presidente di Commissione, nell'aggiornamento della graduatoria finalizzata all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale agevolata siti in Viterbo - Via della Cava nn. 25 e 31 e quindi nel costante monitoraggio delle domande presentate e nella loro conseguente valutazione.

L'Ufficio PCG, rappresentato dalla sottoscritta e per l'anno in questione a partire da luglio 2022 senza alcuna collaborazione, è riuscito ad adempiere alle richieste ricevute ed alle scadenze previste, soprattutto in considerazione che tutte le attività sopra menzionate sono tranquillamente praticabili anche da remoto e quindi, in un periodo di attività prettamente svolta attraverso smart working, non è stato rilevato alcun ritardo né limitazione di risultati positivi.

AREA TECNICA

Interventi di Nuova Costruzione, Recupero Edilizio, Manutenzione Straordinaria e Progetti Speciali

A seguito della Delibera Commissariale n. 12 del 14/10/2020 "Variazione dotazione organica, programmazione del fabbisogno di personale per il triennio 2020-2022 e piano assunzionale 2020" e successiva Deliberazione n.15 del 30/10/2020 con la quale si è provveduto all'approvazione del nuovo organigramma aziendale, è stato emanato dal Direttore Generale l'Ordine di Servizio n.8 del 10/11/2020 con la nuova riconfigurazione aziendale.

Con tale provvedimento l'Ufficio Costruzioni è stato riconvertito in Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali le cui competenze sono state ampliate e distinte in varie Sezioni quali: a) la sezione "Programmazione interventi nuova costruzione e recupero edilizio", all'interno della quale ricadono le attività di programmazione e attivazione finanziamenti regionali, nazionali ed europei, la programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione di interventi di nuova costruzione e recupero edilizio; b) la sezione "Progetti speciali" edilizi e urbanistici che riguardano i programmi di rigenerazione urbana, di recupero urbano, i piani urbanistici attuativi e i programmi

per interventi di efficientamento energetico e sismico del patrimonio edilizio; c) la sezione: "attività tecnica generale" nella quale confluiscono i procedimenti autorizzativi edilizi e urbanistici, le rilevazioni topografiche e i rilievi immobiliari, gli accatastamenti e il coordinamento del Comitato Tecnico.

L'avvio di Progetti Speciali quali ad esempio l'applicazione del D.L. 34/2020 (Superbonus 110%) per l'efficientamento energetico e il consolidamento sismico in edifici di proprietà, i progetti afferenti ai fondi PNRR di cui l'ATER è risultata destinataria, l'adesione al programma innovativo per la qualità dell'abitare, associati all'attività ordinaria dell'Ufficio scrivente hanno in modo sostanziale accresciuto l'attività e il carico di lavoro dell'ufficio che risulta sotto-dimensionato.

L'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Programmi Speciali infatti è riuscito a portare a compimento gli obiettivi prefissati per l'anno 2022 sia come completamento e nuove elaborazioni di progettazioni, sia come esecuzione di lavori nuovi e completamento dei già iniziati, ma soprattutto nel perfezionamento e nell'avvio di nuovi e importanti programmi speciali quali quello relativi ai Benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020 convertito in legge n. 77 del 17/07/2020 – Superbonus 110% e quello relativo ai programmi per i fondi PNRR. Ciò è stato possibile grazie alla disponibilità, competenza e abnegazione dei dipendenti dell'Ufficio che, nonostante il carico di lavoro a cui erano sottoposti e la concentrazione di incarichi tecnici assegnati, sono riusciti a portare a conclusione il lavoro in modo eccellente.

Di seguito la descrizione dell'attività svolta dall'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali per l'anno 2022.

ATTIVITA' RELATIVA AI PROGETTI SPECIALI

L'Azienda, come indicato precedentemente, ha dato un grande impulso all'attività del Servizio Tecnico soprattutto avviando programmi importanti e impegnativi derivanti dai nuovi provvedimenti normativi nazionali e regionali. Ciò finalizzato alla conservazione, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, per assolvere al meglio il ruolo di operatore pubblico di e.r.p., e mantenere gli immobili in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro. Tali programmi, rivestendo carattere di notevole entità e complessità, avranno uno sviluppo temporale che riguarderà l'intero triennio. Soprattutto in relazione al Decreto Legge n. 59/2021 convertito con modificazioni dalla Legge n.101/202, recante "Misure urgenti relative al fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" e al D.L. 34/2020 convertito in legge n. 77 del 17/07/2020 – Superbonus 110%.

1 PS) VITERBO E PROVINCIA - PROGRAMMA PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E PER IL CONSOLIDAMENTO SISMICO IN EDIFICI DI PROPRIETÀ

Finanziamento: Benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020 convertito in legge n. 77 del 17/07/2020 – Superbonus 110%

Programma sviluppato su 64 lotti situati in Viterbo e Provincia.

Importo complessivo delle proposte progettuali pervenute € 289.208.630,00

Il Servizio Tecnico, nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda, è tenuto ad effettuare un costante monitoraggio dello stato di consistenza degli immobili e nell'ambito delle ricognizioni sono state rilevate varie problematiche inerenti la conservazione e la funzionalità degli stabili di e.r.p.s. di proprietà dell'Azienda. Un'analisi puntuale degli edifici ha evidenziato una diffusa esigenza di interventi di manutenzione straordinaria atti a mantenere le necessarie condizioni di vivibilità e sicurezza.

Per questo motivo, visti il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, recante "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19" e

ss.mm.ii., cd. "Decreto Rilancio" e il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 n.34 "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus." ([GU Serie Generale n.246 del 05-10-2020](#)) e in esecuzione della Deliberazione del Commissario Straordinario n.14 del 29/10/2020, l'Azienda ha avviato una campagna di indagine sul patrimonio edilizio. Infatti il Decreto Rilancio "Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici" prevede che i benefici fiscali si applicano anche agli interventi effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati.

L'ATER di Viterbo ha pubblicato nel mese di aprile 2022 un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazione di interesse da parte di operatori economici a fungere da promotori nelle forme del partenariato pubblico privato per l'efficientamento energetico e per il consolidamento sismico in edifici di proprietà dell'ATER provincia di Viterbo, mediante benefici fiscali di cui al d.l. 34/2020, convertito con modificazione con la legge 17/07/2020 n. 77 (c.d. superbonus). L'indagine ha ad oggetto l'acquisizione di manifestazioni di interesse, con trasferimento al promotore dei benefici fiscali, tramite sconto in fattura o cessione del credito.

L'Azienda ha diviso il suo patrimonio in 64 lotti minimi di intervento dislocati nella città di Viterbo e dell'intera provincia al fine di assicurare una corretta gestione dei cantieri e delle procedure nel rispetto dei tempi e delle scadenze dettate dal Decreto. La manifestazione di interesse ha dato esito positivo in quanto per tutti i lotti presentati sono arrivate proposte progettuali che sono in fase finale di verifica da parte di un organismo collegiale di valutazione. Successivamente alla manifestazione di interesse e alla valutazione delle proposte progettuali da parte dell'organismo di valutazione è stato avviato un procedimento di Project Financing per cui sono stati individuati 5 promotori a cui sono stati attribuiti i vari lotti, sono stati approvati i progetti di fattibilità per ciascun lotto e nominati i relativi RUP. Successivamente sono state pubblicate le procedure di gara in Procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. per l'affidamento con la formula di finanza di progetto (PPP ex art. 183, comma 15, d.lgs. n. 50/16) ponendo a base di gara i progetti di fattibilità redatti dai promotori. A seguito dell'esperimento della gara i promotori sono risultati anche aggiudicatari e agli stessi è stato effettuato l'avvio del servizio di progettazione sotto riserva di legge affinché producessero le progettazioni esecutive per la firma delle convenzioni e l'avvio dei lavori.

2PS) VITERBO – COMPLESSO IMMOBILIARE SAN SIMONE E GIUDA

Progetto di recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare di San Simone e Giuda sito nel centro storico della città di Viterbo. Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – missione m5c2 - componente c2 - investimento 2.3 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) – "Proposta I – Cuciture Urbane"

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - Decreto Interministeriale n.395 del 16-09-2020

Finanziamento € 14.946.982,64 - Lavori € 9.744.430,96

La proposta progettuale in oggetto mira alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di un edificio storico sito nel centro della città di Viterbo e denominato "Plesso di S.S. SIMONE E GIUDA". Il complesso di ca. 5.700 mq di superficie complessiva, di cui mq 2.500 coperti e oltre 3.200 mq di pertinenze esterne, sorge in una posizione strategica della città rispetto alle attività culturali, economiche e commerciali del capoluogo di provincia. L'attuale stato di degrado in cui verte l'intero immobile rende urgente un intervento di completa riqualificazione con ridefinizione di nuove destinazioni d'uso coerenti sia con le esigenze sociali e di sviluppo del territorio, sia con gli obiettivi previsti dall'articolo 1, comma 437, della legge 160 del 2019.

Nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Interministeriale n. 395 del 16.09.2020 "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" finalizzato alla selezione delle proposte per

l'attuazione di interventi per la riduzione del disagio abitativo e all'incremento della qualità dell'abitare di parti della città, (art. 1, comma 437, Legge n. 160 dl 27/12/2019), tale proposta parte dal presupposto di attribuire all'edilizia sociale un ruolo prioritario.

Nella fattispecie trattasi di edificio di proprietà della Regione Lazio per il quale l'ATER della Provincia di Viterbo si propone come "soggetto attuatore" secondo quanto previsto all'art.1 del Decreto n. 395/2020.

Sulla base delle esigenze rilevate, si propone di realizzare nell'immobile in questione un Collegio di merito per l'Università degli Studi della Tuscia ed un centro di accoglienza per donne vittime di violenza e di disagi sociali. Questa doppia anima della struttura permetterà di far leva sugli indicatori di benessere di sostenibilità maggiormente critici.

Questa Ater quindi, essendo soggetto attuatore dell'intervento ha affidato nel mese di ottobre i "Servizi tecnici per la "Progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, indagini geologiche, complementari e pratiche accessorie, relativamente ai ", mediante il ricorso alla procedura aperta telematica ex artt. 58 e 60 del D. Lgs. 50/2016. Il progetto definitivo è stato consegnato dal gruppo di progettazione nei tempi previsti dal contratto e sono in corso, in simultaneità con la Regione Lazio e il Comune di Viterbo, gli approfondimenti necessari per l'indizione della conferenza dei servizi decisoria.

3PS) VITERBO E PROVINCIA – Programmi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica. PNRR - Fondo complementare DL n.59/2021 – Legge n.101/2021

Con Determinazione n. G13815 del 11/11/2021 la Direzione Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica della Regione Lazio ha approvato un avviso rivolto alle ATER e ai Comuni del Lazio per la presentazione di proposte di interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica finalizzata alla concessione di finanziamenti previsti dal PNRR fondo complementare DL n.59/2021. L'Ater di Viterbo ha sempre posto particolare attenzione al tema del recupero dei borghi storici attualmente disabitati a causa del cattivo stato di conservazione degli edifici e della mancanza di risorse per poterli recuperare, all'interno dei quali alcuni edifici sono di proprietà. E ha voluto cogliere proprio in questa possibilità di accedere ai programmi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica offerta dal PNRR - fondo complementare, l'opportunità di restituire al borgo storico la vocazione originaria di residenza e di centro di aggregazione sociale, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del tessuto urbanistico originario. Tra gli interventi che sono stati ammessi a finanziamento risultano i seguenti:

3a) BORGO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA

Acquisizione e recupero n. 5 alloggi

Finanziamento € 3.148.046,10- Lavori € 2.331.739,78

Il Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, recante: "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" che, all'articolo 1, comma 2, lettera c), punto 13, destina alla "Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", inserisce tale intervento tra quelli ammessi a finanziamento. Con il Decreto n. 52 del 30 marzo 2022 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, d'intesa con il Dipartimento Casa Italia, approva il Piano degli Interventi presentato da ciascuna regione e provincia autonoma e gli Elenchi recanti gli ulteriori interventi ammissibili rispetto all'importo assentito, ai sensi del comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021.

E' stato affidato quindi l'incarico esterno ad uno studio di ingegneria con l'obiettivo di mettere in sicurezza e recuperare tali edifici che attualmente versano in condizioni di assoluta fatiscenza, il

quale ha elaborato un progetto esecutivo per il recupero di n. 5 alloggi di E.R.P.S. e locali annessi, per un importo lavori complessivo di € 2.331.739,78 compresi oneri per la sicurezza. Il progetto esecutivo nel mese di dicembre è stato posto a base di gara mediante procedura negoziata telematica ex artt. 58 e 63 del D. Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii., nonché secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lett. b) della Legge 120/2020, come modificata dalla legge 108/2021, previa manifestazione di interesse.

3b) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPPICIANO

Progetto di recupero e restauro conservativo di n.12 alloggi

Finanziamento di € 4.634.432,00 - Importo lavori € 3.200.485,83

Anche in questo caso, come nel precedente, l'ATER negli anni '80 acquisì la proprietà di una porzione di immobili ricadenti nel centro storico, per i quali ad oggi, a causa dei fondi insufficienti, ha potuto eseguire soltanto interventi di indagini e messa in sicurezza. Si è ritenuto opportuno quindi inserire questo intervento tra le proposte da presentare per accedere ai fondi PNRR, per poter riqualificare e l'intero complesso edilizio e recuperare n. 12 alloggi oltre locali accessori per un importo complessivo di € 4.634.432,00.

E' stato affidato l'incarico esterno, tramite procedura ad evidenza pubblica, ad uno studio di ingegneria con l'obiettivo di mettere in sicurezza e recuperare tali edifici che attualmente versano in condizioni di assoluta fatiscenza, il quale ha elaborato un progetto esecutivo per il recupero di n. 12 alloggi di E.R.P.S. e locali annessi, per un importo complessivo di € 3.200.485,83. Il progetto esecutivo nel mese di dicembre è stato posto a base di gara mediante procedura negoziata telematica ex artt. 58 e 63 del D. Lgs. n. 50/2016 ss.mm.ii., nonché secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lett. b) della Legge 120/2020, come modificata dalla legge 108/2021, previa manifestazione di interesse.

4PS) VITERBO - VIA G. DI VITTORIO, VIA DEI BUCCHERI, VIA DORA BALTEA

Progetto "Ossigeno"

Finanziamento € 48.707,23 - Lavori € 36.572,70

L'intervento consiste nella piantumazione di alberi e specie arbustive nelle aree di pertinenza dei fabbricati di edilizia economica e popolare siti in Viterbo, Via dei Buccheri, Via Dora Baltea, Via G. di Vittorio, finanziato con DGRL n. 378 del 19/06/2020. Il programma Ossigeno è un'iniziativa promossa dalla Regione Lazio di sensibilizzazione per la piantumazione di alberi e piante che porteranno all'assimilazione e compensazione di 240 mila tonnellate annue di anidride carbonica.

I lavori sono stati progettati e affidati, ma l'inizio lavori è stato prorogato alla fine del mese di novembre 2022 per problematiche tecniche derivanti da esigenze di piantumazione. I lavori sono regolarmente ultimati e si resta in attesa della rendicontazione da parte della Regione.

ATTIVITA' RELATIVA ALLE NUOVE COSTRUZIONI

1- NC) - COMUNE DI CAPRANICA LOC. VALLE SANTI

Costruzione di n. 16 alloggi, 3 locali commerciali e Centro Civico e Auditorium

L'intervento prevede la costruzione di n° 16 alloggi (Finanziamento Regionale di €1.136.932,25 D.G.R. n° 1831/99), di 3 locali commerciali (Fondi Propri per €538.947,15) e l'ATER deve svolgere le funzioni di stazione appaltante, direzione lavori e coordinamento in fase di esecuzione, per conto del Comune di Capranica, relativamente alla realizzazione del Centro Civico e Auditorium.

Dopo il fermo del cantiere per l'annullamento del permesso di costruire, è stato approvato il P.P. in variante al P.R.G. con Deliberazione della G.R. n° 625 del 30-09-2014. E' stato quindi riavviato il

procedimento, stipulando una appendice alla convenzione originaria con il Comune di Capranica il 30/04/2015, a seguito della concessione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Direzione Generale per l'Edilizia Statale e gli Interventi Speciali, (Decreto Legge n. 133/2014) al Comune di un Finanziamento di € 1.000.000,00 così distribuiti: 537.918,00 all'ATER di Viterbo per il completamento degli alloggi e € 462.082,00 al Comune di Capranica per il completamento del Centro Civico e auditorium. Dalla data di risoluzione del contratto con Determinazione n.180 del 26/11/2015 è stato redatto lo stato finale dell'appalto iniziale ed è stato dato l'avvio ai due nuovi procedimenti.

1a - Realizzazione di Centro Civico ed auditorium

Finanziamento € 1.350.387,86 – Importo lavori € 945.072,65.

In adempimento alla convenzione sopraccitata con il Comune di Capranica, è stata aggiudicata la gara d'appalto in procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'auditorium. I lavori sono iniziati nel marzo 2019 sono ultimati alla fine del 2022. Si procederà ad effettuare le operazioni di collaudo e rendicontazione finale.

ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO

1 R) SORIANO NEL CIMINO - FRAZ. CHIA

1a stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe

2b stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative

Con Deliberazione G.R. n° 556 del 25-11-2011 la Regione ha riconfermato il finanziamento totale di € 5.808.390,00 per l'intervento di acquisizione e recupero di 35 unità abitative in Soriano nel Cimino, frazione CHIA. Ultimato il primo stralcio, approvato dal Collegio di Vigilanza e rendicontato dalla Regione con Determinazione n. G11575 del 03/09/2022, risulta un QTE a Collaudo del primo stralcio di € 2.305.118,99 e un residuo per il secondo stralcio di € 3.503.271,01.

2R) 2^ stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative/23 unità abitative

Finanziamento di € 3.503.271,01- Importo lavori € 2.468.032,00

Gli approfondimenti progettuali effettuati dallo Studio Associato Chia, incaricato della progettazione e le stime hanno portato alla conclusione di individuare, nell'ambito del "Secondo Stralcio" relativo alla progettazione del Borgo di Chia per la realizzazione di n.35 alloggi i cui lavori stimati ammontavano ad € 4.651.310,00, un "Primo Lotto Funzionale" di lavori realizzabili con le risorse finanziarie a disposizione per la realizzazione di n.23 alloggi, per un importo lavori di € 2.468.032,00, attualmente disponibili a seguito del consuntivo del "Primo Stralcio". Su questo argomento l'ATER di Viterbo e il Comune di Soriano nel Cimino, concordavano nella soluzione che prevede 23 alloggi e i connessi servizi e urbanizzazioni e il Comune di Soriano nel Cimino, con Deliberazione C.C. n.21 del 30/04/2019, approvava lo schema di Accordo di Programma tra l'ATER e il Comune e recepiva la proposta progettuale relativa al Secondo Stralcio, Primo Lotto Funzionale per un importo lavori di € 2.468.032,00, commisurato con le somme disponibili del finanziamento residuo di € 3.503.271,01. Si sta procedendo ad aggiornare la progettazione definitiva e si rimane in attesa per l'avvio di questo secondo stralcio, della ratifica da parte della Regione Lazio del primo stralcio, avendo inviato gli esiti delle sedute del Collegio di Vigilanza.

2 R) VITERBO – FRAZ. BAGNAIA – VIA CARDINAL RIDOLFI

Sistemazione esterna e messa in sicurezza aree di pertinenza degli alloggi –

Utilizzo economie accertate intervento principale

Finanziamento di € 415.064,60 - Importo lavori € 292.914,59

E' stato approvato il progetto esecutivo di tali lavori con Determinazione n. 307 del 13/11/2020 per l'utilizzo delle economie provenienti dal cantiere principale ed è stata indetta la gara per l'affidamento dei lavori con procedura negoziata ed è stato firmato il verbale di consegna dei lavori nel mese di settembre 2022 e sono stati ultimati a fine anno 2022.

3 R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO

Verifiche tecniche preliminari

Finanziamento residuo di € 305.533,49 - Importo lavori € € 219.730,50

Con Delibera G.R. n° 994 del 23-12-2009 la Regione, ha autorizzato lo storno del suddetto originario finanziamento destinando all'intervento di Graffignano i residui fondi di cui alla D.G.R.L. n° 327/2007, pari ad €. 344.664,65, per le verifiche tecniche preliminari richieste dall'ex Genio Civile in ordine alla stabilità della rupe a causa della presenza di cavità nel suolo.

Con Determinazione n.146 del 28/05/2020 è stato affidato l'incarico per effettuare indagini geologiche che evidenzino presenza di cavità o dissesti nel sottosuolo causa dei cedimenti strutturali dei fabbricati ed è stata conclusa la redazione del progetto esecutivo per la messa in sicurezza dei fabbricati. A seguito però dell'ottenimento dei fondi PNRR per il recupero e restauro conservativo di n. 12 alloggi e locali annessi nel Borgo di Sipicciano, la messa in sicurezza prevista è stata inserita nel progetto di recupero principale e l'intervento in oggetto è stato chiuso con Determinazione del Direttore Generale n. 307 del 21/07/2022 di approvazione del QTE n.4 a collaudo del secondo stralcio che ha evidenziato € 305.533,50 di economie che dovranno essere riprogrammate.

4 R) BORGIO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA

Acquisizione e recupero n. 8 alloggi

Finanziamento di € 999.345,37 - Importo lavori € 636.300,19

Con Delibera G.R. n° 390 del 9-05-2003 la Regione ha finanziato €. 739.345,37, reperiti dai proventi della Legge n° 560/93, per l'acquisizione e recupero di n° 8 alloggi in Castiglione in Teverina, successivamente integrato ad € 999.345,37, ma comunque non sufficiente per il completamento dell'intervento.

A seguito della riconversione in "recupero e risanamento conservativo per la realizzazione di n. 5 alloggi in Castiglione in Teverina" e del successivo ottenimento dei fondi PNRR, l'intervento in oggetto è stato chiuso con Determinazione del Direttore Generale n. 306 del 21/07/2022 di approvazione del QTE n.1 finale a consuntivo ed ha evidenziato € 748.691,99 di economie fondi 560/93 che dovranno essere riprogrammate.

ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Sono stati avviati e in parte conclusi, attraverso gli aggiornamenti dei progetti esecutivi, vari interventi di manutenzione straordinaria progettati recuperando economie provenienti da vecchi finanziamenti o risorse provenienti da nuovi finanziamenti recentemente autorizzati. Ciò nell'ottica di recuperare immobili di edilizia residenziale pubblica sui quali non è stato mai possibile, per carenza di fondi, eseguire sostanziali interventi di manutenzione straordinaria.

Nello specifico, i principali interventi su cui si è lavorato, sono i seguenti:

1 M) CIVITA CASTELLANA

Intervento nei fabbricati ATER interessati dai Contratti di Quartiere II°- Finanziamento destinato al Comune al Comune di Civita Castellana.

Finanziamento € 3.030.214,15 - Lavori € 2.109.388,59

A seguito di convenzione stipulata in data 09-01-2008 rep. n° 1233, l'ATER, oltre al progetto esecutivo già redatto e consegnato, è stata incaricata della Direzione dei Lavori dell'intervento e i relativi lavori hanno avuto inizio il 20/05/2019 e alla data di sono ultimati a fine 2022. E' stato redatto lo stato finale e trasmesso al Comune di Civita Castellana e si resta in attesa delle operazioni di collaudo tecnico amministrativo le cui competenze sono a carico del comune.

2M) VITERBO - / VIA CACCIABELLA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 900.000,00 - Lavori € 655.000,00

Intervento proveniente da concessione di finanziamento ex art. 4 legge n.80/2014 linea b) (comuni ATA). Det. R.L. G03189 del 1/04/2016. Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle pertinenze esterne, per cui è stata individuata la localizzazione di Viterbo, Via Cacciabella nn. 4-14, confermando l'importo di finanziamento di € 900.000,00. E' stato affidato l'incarico per la progettazione esecutiva con Determinazione n. 174 del 25/06/2020 e è stata consegnata la progettazione esecutiva. A seguito dell'entrata in vigore del nuovo prezzario luglio 2022 è stato necessario di nuovo aggiornare il progetto esecutivo, aggiornamento effettuato internamente dall'Ufficio, i cui lavori ammontano ad € 1.320.116,31 per un complessivo importo di finanziamento di € 1.685.220,47. Si è in attesa che la regione autorizzi l'integrazione delle somme necessarie per avviare la procedura di affidamento dei lavori.

ALTRE ATTIVITA' SVOLTE DALL'UFFICIO COSTRUZIONI - SERVIZIO TECNICO

Nel corso dell'anno l'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali è stato altresì impegnato nello svolgimento delle seguenti ulteriori attività:

- a) elaborazione ed assistenza ai vari uffici del Servizio Tecnico per la redazione e presentazioni progetti relativi a pratiche autorizzative edilizie, urbanistiche, sismiche, paesaggistiche, ecc;
- b) elaborazione pratiche catastali;
- c) rilievi topografici e immobiliari, rilievi con utilizzo del Laser Scanner e drone;
- d) accesso ai portali ANAC per le istruttorie relative alle gare di appalto e la trasmissione dei dati relativi agli appalti di competenza dell'Ufficio;
- e) adempimenti per la formulazione dei bandi da gara ed espletamento delle procedure di appalto di competenza dell'Ufficio;
- f) coordinamento dell'attività del Comitato Tecnico di cui all'art. 9 della L.R. n° 30/2002;
- g) rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata dall'Azienda;
- h) indicazioni utili alla programmazione degli interventi di N.C., Recupero e Manutenzione che l'Azienda intende attuare anche mediante l'utilizzo delle risorse disponibili derivanti da:
 - a) fondi residui ed eventuali economie di finanziamenti CC.DD.PP. e regionali;
 - b) proventi dalle alienazioni degli alloggi di cui alla Legge n° 560/93.
- i) aggiornamento periodico degli elenchi degli operatori economici e relativi regolamenti con esame e istruttoria delle istanze di ammissione;
- j) aggiornamento periodico degli elenchi dei professionisti tecnici e relativi regolamenti con esame e istruttoria delle istanze di ammissione;
- k) aggiornamenti dei regolamenti per l'affidamento dei lavori inferiori di importo inferiore a € 1.000.000,00, per la formazione degli elenchi degli operatori economici, per la formazione degli elenchi dei professionisti tecnici, per la ripartizione degli incentivi per le funzioni tecniche;
- l) redazione avvisi per la formazione degli elenchi degli operatori economici, dei professionisti tecnici e relativi procedimenti successivi;
- m) progetto di indagine sul patrimonio edilizio di Proprietà ATER con campagna conoscitiva sulle caratteristiche dei fabbricati, con l'obiettivo di monitorare lo stato di conservazione e manifestare le eventuali criticità;

- n) affiancamento dell'Ufficio Vendite, Locazioni non ERP e Gestione Condomini per la valutazione tecnica delle proposte progettuali dei Condomini misti per l'accesso ai benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020.

UFFICIO VENDITE LOCAZIONI NON ERP E GESTIONE CONDOMINI

Gestione Condomini - Superbonus edilizio

La gestione di n. 179 Condomini, di cui n.123 in Viterbo e n.56 in Provincia, tutti amministrati da professionisti esterni, è stata oggetto di cambiamento e riorganizzazione di tutti i singoli procedimenti, in considerazione:

- dell'entrata in vigore della legge regionale n.9 del 14.08.2017 che dispone azione diretta dell'Amministratore dei servizi condominiali per il recupero delle somme dovute nei confronti dell'assegnatario moroso per la gestione dei citati servizi;
- dell'attività per l'acquisizione della certificazione obbligatoria di aggiornamento professionale degli Amministratori di condominio, disciplinata dal D.M. n.140/2014, necessaria per poter espletare tale funzione;

aggiornamenti procedurali che sono stati sottoposti all'attenzione dell'Azienda nei corso dell'espletamento delle attività, che hanno riguardato, inoltre, la redazione dei "prospetti relativi ai conduttori Ater dei Condomini Misti e ai conduttori Ater dei Condomini interamente di proprietà Aziendale", la verifica dei regolamenti condominiali, delle tabelle millesimali applicate, dei verbali assembleari, dei bilanci e relativo riparto delle spese, dei rapporti con gli amministratori e con gli avvocati relativi ai procedimenti legali contro inquilini morosi e Ater,

Particolare attività è stata svolta dall'Ufficio, per facilitare i rapporti con gli amministratori e i legali dai medesimi incaricati per il recupero delle quote condominiali relative agli assegnatari morosi, con la redazione della "scheda del condominio" per ogni Condominio, nella quale viene riportato: nominativo condominio, ubicazione, codice fiscale, codice iban, nominativo amministratore, identificazione catastale del fabbricato e delle singole unità immobiliari, nominativi affittuari Ater.

Superbonus Edilizio

L'Ufficio ha svolto un'importante attività di registrazione/catalogazione documentazione trasmessa dagli Amministratori di condominio, relativa alle procedure attivate per il Superbonus Edilizio per n.117 Condomini.

Comitato Tecnico art. 9 L.R. n.30/2002

L'attività svolta di "Segreteria Comitato Tecnico" art. 9 L.R. n.30/2002, organo consultivo in materia di edilizia residenziale pubblica, implica la redazione e conservazione dei verbali delle varie sedute, collaborazione nell'istruttoria delle pratiche soggette al parere del Comitato, nonché il coordinamento del suo funzionamento.

Nell'anno 2022 si sono svolte n.6 sedute e trattati n.20 procedimenti.

Vigilanza finanziamenti a Cooperative FF.AA.

Trattasi di cooperative edilizie assistite da contributo erariale ex art 7, comma 3, legge n.492/75 che hanno beneficiato di contributo statale.

Elaborazione e attuazione Piani di vendita.

Elaborazione Piani di vendita - Predisposizione Atti e Rapporti con Studi Notarili - Gestione vendita alloggi e locali.

Stante la necessità e l'urgenza di offrire una celere risposta alle aspettative economico-amministrative dell'Azienda, questo Ufficio, attraverso una revisione delle proprie strategie organizzative e produttive, ha potenziato la propria attività volta a favorire l'esecutività dei Piani di cessione alloggi di erp, con evidenti risultati positivi riscontrabili dalle entrate per le vendite stipulate e per le richieste di acquisto pervenute al 31.12.2022.

Già, il Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 ha tracciato le linee a sostegno dell'ampliamento dell'offerta di alloggi popolari e dello sviluppo dell'edilizia residenziale sociale.

Di notevole rilievo la L.R. n.7 del 22.10.2018 "Disposizioni per la semplificazione e lo sviluppo regionale" che all'art.83 co.3 quinquies, al fine di semplificare la dismissione degli alloggi, *consente sempre la procedura di alienazione per tutti gli immobili su richiesta del conduttore o degli aventi causa e consente, per le unità immobiliari vuote, di disporre procedure di vendita diretta attraverso asta pubblica oppure avviare la gestione della locazione ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n.9 del 14 agosto 2017.*

Alla luce del suindicato quadro normativo l'approccio della gestione strategica del patrimonio edilizio che l'Azienda ha inteso tracciare, ha previsto la redazione da parte di questo Ufficio del Piano di alienazione alloggi, formulato a seguito di un'accurata indagine mirata ad accertare le effettive intenzioni di acquisto, nonché l'avvio di procedure di alienazione dei singoli alloggi richiesti dai conduttori, ai sensi del citato D.I. 24 febbraio 2015, approvato con deliberazioni del Commissario Straordinario n.14 del 20 luglio 2016 e n. 20 del 25 ottobre 2019, e con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.7 del 3 novembre 2021.

Nel corso dell'anno, è stato ultimato un generale riordino dei Programmi di alienazione del patrimonio ERP dell'Azienda, allineando l'intera "filiera" delle cessioni, ricostruendo anche le posizioni che hanno interessato i Piani di vendita approvati dalla Giunta Regionale Lazio negli anni 2007 (n.540) e 2009 (n.664), e quello approvato a seguito del Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 negli anni 2016 (n.851), 2019 (n.288) e 2021 (n.12), che ha determinato un considerevole numero di pratiche da evadere con urgenza per rispondere alle numerose e pressanti manifestazioni di interesse all'acquisto,

E' stata una priorità la predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento dei singoli procedimenti di vendita degli alloggi e locali accessori, e ai rapporti con gli Studi Notarili; attività affiancata da quella per l'informazione, divulgazione e incentivazione, indispensabile per l'alienazione degli immobili invenduti inseriti anche nei Piani approvati con DD.GG.RR. n.429 del 19 giugno 2007 e n.842 del 13 novembre 2009.

Un'importante attività iniziata, svolta ed ultimata nell'anno, a seguito della documentazione che stata possibile acquisire presso l'archivio aziendale, e la creazione del "fascicolo delle aree" di proprietà dell'Azienda o concesse in diritto di superficie, interessate all'edificazione edilizia o ancora libere. Nei singoli fascicoli archiviati presso l'Ufficio, è possibile visionare ed estrapolare copia della documentazione da trasmettere agli studi notarili e indispensabile per la stipula degli atti di vendita degli immobili (convenzioni edilizie, autorizzazioni urbanistiche, abitabilità/agibilità, ecc.). I "fascicoli delle aree" predisposti sono **n.212** di cui n.59 in Viterbo e n.153 in Provincia.

Lo stato di attuazione dei piani di vendita ai 31.12.2022, è il seguente:

- alloggi da vendere, a seguito dei piani di vendita approvati dalla giunta regionale con deliberazioni n.429/2007 e n.842/2009, **n.744**;
- alloggi da vendere a seguito del piano di vendita approvato a seguito del decreto interministeriale 24 febbraio 2015, **n.637**.

E' stato redatto un progetto preliminare, che sarà definitivo/esecutivo nel primo semestre 2023, per la procedura di vendita diretta delle unità immobiliari vuote, attraverso ASTA PUBBLICA ai sensi della sopra citata legge regionale.

A supporto delle aspettative economiche dell'Azienda, nel corso dell'anno è stato redatto un progetto preliminare, che sarà definitivo/esecutivo nel primo semestre 2023, per la VENDITA DIRETTA PORZIONI DI AREE URBANE di proprietà dell'Ater in Viterbo quartiere Pilastro, concesse in uso esclusivo ai proprietari degli alloggi o in loro possesso, il cui valore di mercato sarà determinato da una perizia tecnica dell'Ufficio, applicando il "manuale banca dati quotazioni immobiliari OMI" relativo alle "pertinenze esclusive accessorie e a servizio dell'unità immobiliare", nel rispetto del D.I, 24 febbraio 2015.

Trattasi di aree che interessano n.25 fabbricati per n.150 alloggi di tipo economico e popolare.

Stime Alienazioni e Locazioni immobili non erp

Stima per la determinazione dei valori di vendita o locazione degli immobili non erp, a seguito acquisizione valori dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate. Redazione periodica e pubblicità di "bandi di vendita locali ad uso magazzini e garage", e di "bandi per l'affitto di locali ad uso magazzino, garage e commerciale".

Estinzione diritto di prelazione

Nel corso dell'anno 2022 è stata svolta un'importante attività per consentire il trasferimento di proprietà degli alloggi di Erp da parte di privati proprietari, ai sensi della l. n.560/1993 e della l. n.27/2006, che ha comportato la gestione di n.63 procedimenti di verifica e predisposizione della documentazione necessaria per la determinazione dell'importo da corrispondere all'Ater per l'estinzione del diritto di prelazione e della relativa attestazione.

Al 31.12.2022 le richieste evase, a seguito delle istanze dei proprietari per l'estinzione del diritto di prelazione, e in attesa del relativo bonifico, sono n.18.

Cancellazione ipoteche

Attività di "gestione alloggi e locali a riscatto" di circa n.55 procedimenti relativi ad altrettanti immobili venduti dall'Azienda in forma dilazionata.

Sono stati stipulati n.6 "atti di consenso alla cancellazione d'ipoteca a seguito del terminato pagamento delle rate dell'intero prezzo di cessione di altrettanti immobili, e "atti di consenso alla cancellazione d'ipoteca" a seguito di anticipato termine di pagamento delle rate dell'intero prezzo di cessione di n.3 immobili.

Tributi

Attività svolta di evasione procedimenti per la verifica e liquidazione richieste di pagamento pervenute all'Ater, da parte della Provincia di Viterbo, dai Comuni di Viterbo e Provincia, dal

consorzio Tevere nera - consorzio bonifica Tevere e agro romano - consorzio strada vicinale chiesuola, relativi a tributi/tasse/contributi, quali tosap, cosap, tarsu, imu-tasi e occupazione suolo pubblico.

Sicurezza aziendale d.lgs. 9 aprile 2008, n.81

Attività di supporto-vigilanza delle attività svolte dal Responsabile esterno Servizio di Prevenzione e Protezione - R.S.P.P. dell'Azienda, previo controllo dell'impresa CMA srl di Rieti - in qualità di Rspg esterno, delle prestazioni forniture all'Ater, tramite l'incaricato Rspg geom. Adriano RENZI, per i "servizi affidati".

Lavori Pubblici -:

Direttore dei Lavori e Coordinatore in fase di Esecuzione per la Realizzazione Centro Polivalente a seguito recupero ex fabbricato rurale in Viterbo via dei Bersaglieri 7.località Carmine;

Responsabile Unico del Procedimento - RUP degli interventi;

- costruzione n.16 alloggi e n.8 locali commerciali + Centro Civico Auditorium in Capranica località Valle Santi;
- riappalto costruzione Centro Civico Auditorium in Capranica località Valle Santi;
- riappalto costruzione n.16 alloggi e n.3 locali commerciali in Capranica località Valle Santi;
- costruzione n.9 alloggi e n.3 locali commerciali in Viterbo via Monti Cimini.

UFFICIO GESTIONE E MANUTENZIONE PATRIMONIO AZIENDALE

1) Sezione Manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Programmazione, definizione, affidamento e controllo dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ERP

Nell'ambito delle attività e dei servizi curati da Questo Ufficio una voce significativa è senza dubbio quella relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e delle singole unità immobiliari.

- Attività manutenzione ordinaria

L'Ater della Provincia di Viterbo ha un patrimonio immobiliare di circa 4.011 unità abitative e 1.867 locali a destinazione commerciale, uffici, magazzini, autorimesse, dislocato su n. 60 comuni della Provincia, per i quali deve prestare costantemente attività manutentiva ordinaria e straordinaria.

L'elevato numero di interventi e la pluralità di operatori economici accreditati presso l'Azienda, contrapposto ad una strutturale carenza di organico, determina purtroppo, quale conseguenza, un eccessivo carico di lavoro per l'organizzazione, la disposizione e l'esecuzione gli interventi manutentivi. L'obiettivo primario di Questo Ufficio consiste nella razionalizzazione dell'attività manutentiva dei beni di proprietà dell'Azienda per mantenere gli stessi in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro, riducendo i tempi tecnici di attesa per gli inquilini.

- **Attività manutenzione straordinaria**

Questo Ufficio, nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda, effettua un costante monitoraggio dello stato di consistenza degli immobili rilevandone problematiche inerenti la conservazione e la funzionalità degli stabili che si differenziano in base all'anno di costruzione nonché alla tipologia degli immobili ed alla diversa complessità delle loro componenti tecnologiche.

Un'analisi puntuale degli edifici evidenzia una diffusa esigenza di interventi di manutenzione straordinaria atti a mantenere le necessarie condizioni di vivibilità e sicurezza, nonché a preservare la conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Nei casi in cui lo stato di conservazione non sia estremamente compromesso occorre predisporre urgenti interventi mirati la cui esecuzione sia in grado di assicurare le condizioni ottimali di manutenzione, prevenendo l'aggravio dello stato di conservazione dell'immobile in un'ottica di economicità e risparmio, al fine di rispondere in maniera adeguata alle esigenze di utilizzo degli utenti ma anche all'indispensabile conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare stesso.

Quota rilevante degli interventi di manutenzione straordinaria è quella afferente a specifici programmi su finanziamenti regionali e/o statali.

- **Ripristino abusivismo edilizio**

Nell'ambito delle attività di manutenzione straordinaria sono state avviate attività di verifica dell'abusivismo edilizio negli immobili di e.r.p.s. per i quali si intende procedere ad interventi di ripristino dello stato dei luoghi con eventuale addebito delle spese a carico degli autori delle opere, qualora individuabili.

2. Riattamento alloggi da riassegnare

Nell'ambito delle attività manutentive ordinarie e straordinarie Questo Ufficio ha potenziato l'attività di recupero, adeguamento igienico-sanitario e riattamento degli alloggi sfitti incentivandone pertanto la riassegnazione e/o l'alienazione.

2) Sezione Presa in carico alloggi – autorizzazione ed idoneità alloggiative

1. Autorizzazione lavori assegnatari

Nel caso in cui gli assegnatari locatari intendano eseguire lavori e/o migliorie agli immobili locati o sue pertinenze, diverse dalla manutenzione a loro carico, che comportino modifiche anche non strutturali e/o variazioni dello stato originario dell'immobile concesso in locazione, sono tenuti a chiedere per iscritto all'ATER di Viterbo l'autorizzazione preventiva, fornendo tutta la documentazione specificata nel "Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione di lavori negli alloggi in locazione" approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 28/10/2020. A Quest'Ufficio compete l'istruttoria dell'istanza, l'eventuale rilascio dell'assenso ed il controllo dei lavori nel rispetto delle norme vigenti.

2. Supporto tecnico a lavori condominiali

Nel caso in cui i condomini misti intendano eseguire lavori e/o migliorie negli stabili Quest'Ufficio fornisce il dovuto supporto tecnico per la verifica ed il controllo della regolare e conforme esecuzione degli stessi nel rispetto della normativa vigente, intervenendo economicamente in quota parte sulla base delle tabelle millesimali.

3. Ripresa in consegna alloggi di e.r.p.s. e pratiche connesse

La L.R. 12/1999 definisce gli alloggi di ERP destinati all'assistenza abitativa e dispone in merito ad assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi stessi, unitamente al Regolamento Regionale 20/09/2000 n. 2 e ss.mm.ii.

Il "Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione di lavori negli alloggi in locazione", approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 28/10/2020, disciplina le modalità di assegnazione, consegna e rilascio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché la mobilità degli assegnatari entro l'ambito territoriale di competenza dell'ATER della Provincia di Viterbo, in conformità ai principi dettati dalla Legge Regionale n. 12 del 06/08/1999 e dal Regolamento Regionale n. 2 del 20/09/2000 e ss.mm.ii.

Al momento della riconsegna viene effettuato un sopralluogo nell'alloggio e redatto, in contraddittorio tra l'assegnatario e un tecnico di Questo Ufficio, il verbale di restituzione nel quale vengono indicati eventuali danni imputabili all'assegnatario. Tali danni sono quantificati in modo forfettario secondo la scheda "Quantificazione danni forfettaria, elenco prezzi per addebito a carico degli inquilini in caso di danni" allegata al succitato Regolamento ed addebitati all'assegnatario o ai suoi eredi.

4. Idoneità alloggiativa

L'idoneità alloggiativa viene prodotta dall'Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio edilizio e Gestione Condomini dell'Ater di Viterbo dopo l'avvenuto sopralluogo tecnico presso l'abitazione e la relativa istruttoria della documentazione fornita dal richiedente. L'attestazione di idoneità alloggiativa, necessaria per ottenere il contratto di soggiorno per lavoro subordinato, l'ingresso per lavoro autonomo, il ricongiungimento familiare, la carta o permesso di soggiorno, accerta la conformità tecnica dell'alloggio in cui vive il cittadino extracomunitario, ovvero che l'alloggio stesso rientri nei parametri minimi previsti dalla normativa vigente.

3) Sezione polizza assicurative, certificazioni energetiche e adeguamento antincendio

1. Gestione e inventario patrimonio immobiliare

La gestione del patrimonio immobiliare dell'Ater di Viterbo rappresenta una risorsa fondamentale e strategica per l'azione pubblica dell'Azienda, soprattutto quale strumento di valorizzazione dei beni ma anche quale potenziale fonte di finanziamento.

Il censimento immobiliare pertanto costituisce il presupposto delle scelte operate dagli organi amministrativi che, attraverso l'analisi dei dati raccolti, possono adottare diverse scelte strategiche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare mediante attività finalizzate alla conservazione, razionalizzazione e trasformazione funzionale dei beni, così da garantirne la maggiore redditività e soprattutto la più ampia fruizione socio-economica da parte della collettività.

Pertanto è necessario e urgente rendere operativo un nuovo sistema informativo integrato e all'avanguardia che permetta di registrare la continua evoluzione del patrimonio immobiliare, con la disponibilità di un software integrato che fornisca in modo veloce e completo tutti i dati patrimoniali.

2. Stipula e rinnovo Polizze Assicurative – Gestione sinistri

Nell'ambito dell'attività di Questo Ufficio c'è l'istruttoria dei sinistri assicurativi che prevede l'atto di apertura del sinistro, le operazioni peritali in contraddittorio con i tecnici incaricati dalle varie Compagnie Assicuratrici e la quantificazione dei distinti danni da liquidare in favore dell'Azienda.

3. Aree e Convenzioni con i Comuni

- **Stipula Convenzioni:**

Di concerto con i Comuni interessati si è provveduto all'acquisizione in diritto di superficie delle aree necessarie per la realizzazione degli interventi di E.R.P.S. e/o alla eventuale parziale retrocessione del diritto precedentemente concesso, quando richiesto e motivato dallo stesso Comune.

Tale procedura di acquisizione e/o parziale retrocessione del diritto di superficie viene perfezionata mediante stipula notarile di apposita convenzione definitiva che questo Ufficio provvede a predisporre di concerto con il Notaio incaricato o con il Segretario Comunale.

- **Determinazione e Liquidazione costo aree:**

Trattasi di aree relative ad interventi costruttivi da anni conclusi per i quali, nel frattempo, sono stati definiti, con sentenze o transazioni, i rispettivi e definitivi costi dei maggiori oneri di acquisizione delle aree assegnateci.

4. Gestione antincendio edifici patrimonio ERP

L'evoluzione dei criteri e della normativa in materia di prevenzione incendi, con particolare riferimento alle misure inerenti la gestione della sicurezza, sia in condizioni ordinarie che in caso di emergenza, ed ai requisiti di sicurezza antincendio degli edifici civili, impone un adeguamento degli immobili esistenti alle nuove misure di prevenzione incendi, con idonee misure di esercizio commisurate al livello di rischio incendio, sulla base di specifici obiettivi che devono essere valutati ai fini della sicurezza in caso di incendio degli edifici.

Il DM 25 gennaio 2019, entrato in vigore il 6 maggio 2019, prevede una serie di disposizioni obbligatorie per i condomini di nuova costruzione e per quelli già esistenti.

Pertanto Questo Ufficio ha già avviato le attività di programmazione ed esecuzione degli interventi di adeguamento degli edifici di e.r.p. in Viterbo e Provincia alle nuove misure di prevenzione incendi di cui al decreto del Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019, recante «*Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione*», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 05 febbraio 2019, n. 30.

A tal fine con DGR Lazio n.407 del 25/06/21 avente ad oggetto "*Destinazione alle A.T.E.R. delle risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 "CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni" e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà.*" e con successiva DGR Lazio n. 678 del 19 ottobre 2021 è stata attuata la nuova programmazione proposta dall'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo riferita alla realizzazione di interventi di verifica, adeguamento e messa a norma impianti elettrici condominiali e dei singoli alloggi negli edifici di e.r.p.s. in Viterbo e Provincia e interventi di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s. in proprietà mista pubblico-privato, siti nei Comuni di Viterbo, Capranica, Montefiascone, Nepi, Orte, Ronciglione, Tarquinia, Vallerano, Vetralla, Vignanello, individuati con determinazione direttoriale A.T.E.R. n. 329/2021, per l'importo complessivo di € 1.534.909,69.

L'azione svolta da Questo Ufficio nell'arco del 2022 ha consentito, in linea generale, di realizzare le finalità prefissate, i cui capisaldi programmatici sono direttamente connessi alle attività afferenti alle tre sezioni di competenza.

Con riferimento alle sopra citate attività si ritiene utile di seguito declinare gli specifici obiettivi aziendali raggiunti.

I. ATTIVITÀ EMISSIONE APE E AGGIORNAMENTI CATASTALI

Con riferimento alle Attestazioni di Prestazione Energetica necessarie per la regolarizzazione dei contratti di locazione ed in considerazione dell'urgenza e della mole di documentazione da predisporre per la locazione nonché per la cessione degli alloggi di e.r.p.s. Questo Ufficio ha avviato un complesso e articolato piano di lavoro con personale interno ed esterno all'Azienda da impiegare nell'emissione delle suindicate APE e nella redazione delle pratiche edilizie in sanatoria e/o aggiornamenti catastali, necessari qualora si dovessero rilevare difformità tra lo stato di fatto degli immobili e quanto approvato o censito catastalmente.

II. INTERVENTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PATRIMONIO DI E.R.P.S.

Nell'ambito delle attività inerenti la manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p.s. dell'Azienda si riportano, a titolo indicativo, i principali interventi eseguiti nell'annualità 2022:

- 1. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Tarquinia, Via Berlinguer 6a/6b.**
 - RUP Ing. Angela Birindelli
 - Importo lavori € 146.763,79
 - Importo totale intervento: € 215.742,77
 - Determinazione Direttoriale a contrarre n. 145 del 14/04/2022 per l'affidamento dei lavori;
- 2. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Tarquinia, Via Berlinguer 6c/6d.**
 - RUP Ing. Angela Birindelli
 - Importo lavori € 147.690,95
 - Importo totale intervento: € 217.105,70
 - Determinazione Direttoriale a contrarre n. 253 del 17/05/2022 per l'affidamento dei lavori;
- 3. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Acquapendente, Viale della Vittoria snc**
 - RUP Ing. Angela Birindelli
 - Importo lavori € 143.190,30
 - Importo totale intervento: € 202.614,28
 - Determinazione Direttoriale a contrarre n. 381 del 23/09/2022 per l'affidamento dei lavori;
- 4. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Sutri, Largo Europa n.4**
 - RUP Ing. Angela Birindelli
 - Importo lavori € 142.059,57
 - Importo totale intervento: € 201.014,30
 - Determinazione Direttoriale a contrarre n. 395 del 11/10/2022 per l'affidamento dei lavori;
- 5. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Sutri, Largo Europa n.11**
 - RUP Ing. Angela Birindelli
 - Importo lavori € 142.108,48
 - Importo totale intervento: € 201.083,50

- Determinazione Direttoriale a contrarre n. 480 del 07/12/2022 per l'affidamento dei lavori;

III. INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MESSA A NORMA SEDE AZIENDALE

6. Intervento di miglioramento, adeguamento ed efficientamento energetico impianto elettrico e di illuminazione Sede Aziendale.

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori € 148.917,84
- Importo totale intervento: € 249.336,11
- proposta del RUP prot. 9496/22 del 06/12/2022 di avvio della procedura di acquisizione di servizi di ingegneria per la verifica, l'analisi dei rischi, la progettazione esecutiva, la direzione dei lavori e la collaudazione dell'intervento di miglioramento, adeguamento ed efficientamento energetico impianto elettrico e di illuminazione Sede Aziendale;

7. Adeguamento e messa a norma, ai sensi del DPR 151/2011 - Allegato I, della Sede Aziendale e degli Archivi siti in Viterbo, Via Garbini 78/a, ai fini della Prevenzione Incendi, con redazione progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art.23 DLgs 50/16 e s.m.i. per valutazione dei rischi, definizione delle linee di adeguamento antincendio, messa a norma e integrazione impianti ai fini dell'aggiornamento del DVR Aziendale e relativo piano di evacuazione.

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori: € 115.24,37
- Importo totale intervento: € 197.754,49
- Determinazione Direttoriale a contrarre n.234 del 13/07/21 per l'affidamento dei servizi inerenti la progettazione di prevenzione incendi e la redazione progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art.23 DLgs 50/16 e s.m.i.

IV. ATTIVITÀ GESTIONE FINANZIAMENTI REGIONALI

Nell'ambito delle attività in carico a Questo Ufficio si evidenzia il complesso lavoro inerente la richiesta e la gestione di finanziamenti regionali come di seguito specificato.

Con **DGR n. 407 del 25 giugno 2021** concernente *"destinazione alle ATER delle risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà"* e con successiva **DGR n.678 19 ottobre 2021** *"Nuova programmazione per interventi di adeguamento e messa a norma degli impianti elettrici e antincendio negli immobili di proprietà di A.T.E.R. della Provincia di Viterbo, in attuazione della D.G.R. n. 407 del 25 giugno 2021."* è stata approvata la nuova programmazione proposta dall'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo riferita alla realizzazione di interventi di verifica, **adeguamento e messa a norma impianti elettrici condominiali** e dei singoli alloggi negli edifici di e.r.p.s. in Viterbo e Provincia e **interventi di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s. in proprietà mista pubblico-privato**, siti nei Comuni di Viterbo, Capranica, Montefiascone, Nepi, Orte, Ronciglione, Tarquinia, Vallerano, Vetralla, Vignanello, individuati con determinazione direttoriale A.T.E.R. n. 329/2021, per l'importo complessivo di **€ 1.534.909,69**, di cui: € 1.023.273,13 riferiti a fondi disponibili sul c/c 20128/1208 afferenti il "Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata" ed € 511.636,56 riferiti al bilancio regionale, capitolo U0000E62510, missione 08, programma 02, Pdc 2.03.01.02, riferibili quanto a € 127.909,14 su e.f. 2021, € 127.909,14 su e.f. 2022 e € 255.818,28 su e.f. 2023;

Con Determinazione n. G16043 del 20.12.2021 è stato rilasciato il Nulla Osta regionale ai sensi del punto 1.1.2 delle procedure allegate alla D.G.R. n. 563/2012, ed è stato perfezionato l'impegno

pluriennale di spesa relativo alle risorse afferenti al bilancio regionale, per l'importo complessivo di € 511.636,56, così suddivise: - € 127.909,14, es. fin. 2021;

- € 127.909,14, es. fin. 2022;

- € 255.818,28, es. fin. 2023.

La quota relativa all'acconto del 20% del finanziamento assegnato, previsto per questa fase al fine della predisposizione delle attività di realizzazione degli interventi oggetto della programmazione, è stata liquidata:

- per € 127.909,14, a valere sulle risorse del bilancio regionale, con provvedimento di liquidazione n. L29479 del 29.12.2021;

- per € 179.072,80, a valere sulle risorse relative al Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata, con nota di richiesta a C.DD.PP. n. 1085757 del 30.12.2021.

Nell'ambito di tale programmazione sono stati avviati, nell'annualità 2022, i seguenti interventi:

8. Manutenzione straordinaria immobile di e.r.p.s. sito in Vetralla (VT), Via Aldo Moro 8a/8b, con verifica, adeguamento e messa a norma impianti elettrici.

- RUP Ing. Angela Birindelli

- Importo lavori: € 71.018,26

- Importo totale intervento: € 105.817,21

- Fondi DGR 407/2021- DGR Lazio n. 678 del 19 ottobre 2021

- Determinazione Direttoriale a contrarre n. 85 del 10/03/2022 per l'affidamento dei lavori

9. Interventi di verifica, adeguamento e messa a norma impianti elettrici condominiali e dei singoli alloggi negli edifici di e.r.p.s in Viterbo e Provincia

- RUP Ing. Angela Birindelli

- Importo lavori € 950.740,11

- Importo totale intervento: € 1.397.578,96

- Fondi DGR 407/2021- DGR Lazio n. 678 del 19 ottobre 2021

- Determinazione Direttoriale a contrarre n. 385 del 03/10/2022 per l'affidamento diretto dei servizi di verifica e progettazione esecutiva interventi di adeguamento e messa a norma degli impianti elettrici negli immobili di e.r.p.s. in Viterbo e Provincia, di cui alle aree di intervento 1,2,3,4,5, mediante manifestazione di interesse e connessa presentazione di preventivo, conforme alle disposizioni per acquisti sotto soglia nelle forme dell'affidamento diretto con lo strumento della trattativa diretta, secondo le previsioni del DL 76/2021 conv. in Legge 120/2020 come modificate dal DL. 77/2021 conv. in Legge 108/2021

- Inizio lavori: 2022

- Termine previsto per la fine lavori: 2024

Economie sul programma straordinario ex D.G.R. n. 235/2008.

Determinazione Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Edilizia Residenziale Sovvenzionata n. G09657 del 21/07/22 "ATER della provincia di Viterbo. Programma straordinario di manutenzione del patrimonio immobiliare di cui alla D.G.R. n. 235/2008. Concessione di € 271.492,29 riferiti ad economie accertate al fine della realizzazione di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per la revisione e messa a norma degli impianti di immobili ERPS, localizzati in vari comuni."

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: **€ 271.492,29:**

Nell'ambito di tale programmazione sono stati avviati, nell'annualità 2022, gli interventi afferenti all'Area di intervento 1:

10. Intervento di realizzazione impianti gas metano ad uso domestico per piani cottura singoli alloggi, in sostituzione del GPL in bombole, negli edifici di e.r.p.s. siti nei Comuni di Toscana, Via Ciarpellone 4/5/7/8, Montalto Di Castro, P.zza Vulci 1/2/3/4/5/6, Bolsena, Via S. Maria della Pace 3l/3s ai fini della messa a norma e messa in sicurezza degli immobili – Area d'intervento 1

- RUP Geom. Valter Piermattei
- Importo lavori € 128.210,58
- Importo totale intervento: € 188.469,56
- Finanziamento regionale - Economie ex D.G.R. n. 235/2008
- Progetto esecutivo approvato con Determinazione Direttoriale n.320 del 01/08/22
- Inizio lavori: 2023
- Termine previsto per la fine lavori: 2023

V. ATTIVITÀ STAZIONE APPALTANTE

Finanziamento Legge Regionale n.1831/99 e Ministero Infrastrutture e trasporti di cui al DL 133 del 12/04/2014.

Intervento realizzato su committenza del Comune di Capranica per conto del quale l'Ater di Viterbo agisce come stazione appaltante, giusta convenzione sottoscritta tra le parti in data 14/10/13 ed integrata con appendice del 30/04/15.

11. Intervento di realizzazione Centro Civico – Auditorium nel Comune di Capranica, Loc. Valle Santi

- RUP Geom. Luciano Cardoni
- Direttore Dei Lavori Ing. Angela Birindelli
- Committente: Comune di Capranica
- Stazione Appaltante: Ater della Provincia di Viterbo
- Importo lavori € 942.109,77 al netto del ribasso d'asta
- Importo totale intervento: € 1.350.387,86
- Finanziamento Legge Regionale n.1831/99 e Ministero Infrastrutture e trasporti di cui al DL 133 del 12/04/2014
- Determinazione Direttoriale di aggiudicazione dell'appalto n.256 del 24/09/18
- Inizio lavori: 15/03/19
- Termine previsto per la fine lavori: 2022
- Appalto attualmente in fase di collaudo

VI. PROGRAMMI SPECIALI

Cd "Bonus Facciate" di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019 n. 160 e ss.mm.ii. consistente in una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) per le spese relative agli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, fruendo della detrazione esercitando l'opzione per la cessione del credito prevista dall'art. 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 e ss.mm.ii.;

12. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 3/5/7

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori: € 139.582,68
- Importo totale intervento: € 205.186,54

- DDG a contrarre e approvazione Q.T.E. 2 n.407 del 11/11/2021

13. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 16/18/20

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori: € 143.866,35
- Importo totale intervento: € 211.483,53
- DDG a contrarre e approvazione Q.T.E. 2 n.408 del 11/11/2021

14. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 4/6/8

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori: € 142.700,48
- Importo totale intervento: € 209.769,71
- DDG a contrarre e approvazione Q.T.E. 2 n.409 del 11/11/2021

15. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 10/12/14

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori: € 145.958,55
- Importo totale intervento: € 214.559,08
- DDG a contrarre e approvazione Q.T.E. 2 n.432 del 01/12/2021

16. Intervento di manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 9/11/13

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori: € 146.189,40
- Importo totale intervento: € 214.898,42
- DDG a contrarre e approvazione Q.T.E. 2 n.439 del 03/12/2021

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr)

Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n.101, recante *“Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti”*

Risorse concesse all’Ater della Provincia di Viterbo: € 4.083.129,92 per le annualità 2022-2023-2024-2025-2026:

17. “Intervento di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e sismico per gli immobili siti in Corchiano (VT), Via Donatori di Sangue, pal. A/B/C.” Codice 99539 - D.L. N. 59/2021 - “Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” e DPCM 15 settembre 2021. Fondo complementare al PNRR – “SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA” – M2C3.

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori € 2.980.898,14
- Importo totale intervento: € 4.083.129,92
- Finanziamento D.L. N. 59/2021 - DPCM 15 settembre 2021
- Soggetto beneficiario: Regione Lazio

- Inizio lavori previsto: 2023
- Termine massimo previsto per la fine lavori: 2025
- Previsione importo erogato entro il 31/12/2023 pari al il 30%

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr)

Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA)**

Decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibile n. 383 del 7 ottobre 2021 di ammissione al finanziamento di euro 15.000.000,00 della “Proposta I – Cuciture Urbane – ID 532” all’interno della quale è ricompreso il progetto denominato “Lavori di manutenzione straordinaria retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà dell’A.t.e.r – ID 2283”, per un importo di euro 4.131.288,00, con l’individuazione dell’amministrazione A.t.e.r.-Viterbo come Soggetto attuatore dell’intervento PINQuA

18. “Lavori di manutenzione straordinaria retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà dell’A.t.e.r. della Provincia di Viterbo, siti in Viterbo, Via Castel di Fano 4/6/8/10/12” - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr) – missione m5c2 - componente c2 - investimento 2.3 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) – “Proposta I – Cuciture Urbane” – ID 532

- RUP Ing. Angela Birindelli
- Importo lavori € 3.555.234,28
- Importo totale intervento: € 4.544.416,80
- Finanziamento DM 383/2021
- Soggetto beneficiario: Comune di Viterbo
- Soggetto attuatore: Ater della Provincia di Viterbo
- Determinazione Direttoriale di aggiudicazione della progettazione definitiva ed esecutiva n.340 del 08/08/22
- Inizio lavori previsto: 2023
- Termine massimo previsto per la fine lavori: 2026

Realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio aziendale, efficientamento energetica, riduzione del rischio sismico, abbattimento delle barriere architettoniche, riqualificazione architettonica di cui al cd Eco-Sisma-Bonus 110%.

L’art. 119 comma 9 lett.c) del Decreto Rilancio *“Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici”* afferma che i benefici fiscali riportati nello stesso articolo si applicano anche agli interventi effettuati *“ c) dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, costituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “in house providing” per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica”*.

L’Ater della Provincia di Viterbo pertanto, in esecuzione alla Deliberazione del Commissario Straordinario n.14 del 29/10/2020, si è posta l’obiettivo prioritario di avviare un programma di riqualificazione edilizia ed energetica del patrimonio edilizio aziendale, anche al fine di perseguire l’obiettivo che si è posto il legislatore nel citato *“Decreto Rilancio”* e ss.mm.ii, in materia di sostegno al lavoro, all’economia ed alle politiche sociali connesse all’emergenza epidemiologica da COVID-19.

Tale attività è stata avviata da Questo Ufficio congiuntamente con l’Ufficio Nuove Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali nelle annualità 2021/2022 e proseguirà nell’annualità 2023.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso forme di PPP consente di conseguire il risparmio di risorse pubbliche garantendo al contempo un più elevato standard qualitativo/quantitativo degli interventi manutentivi ordinari e straordinari così realizzati.

A tal fine, in data 14/04/2021 Questa ATER ha pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte di operatori economici a fungere da promotori nella forma del partenariato pubblico privato (art. 183, comma 15, d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.) per l'efficientamento energetico e per il consolidamento sismico in edifici di proprietà mediante benefici fiscali di cui al D.L. n. 34/2020, convertito, con modificazioni, in L. n. 77/2020.

Alla scadenza del termine di presentazione delle proposte, fissata al 12/07/2021, sono pervenute n. 9 proposte valide che sono state valutate dall'organo collegiale di valutazione, nominato con Determinazione Direttoriale n. 382 del 27/10/2021, che, con riferimento ai lotti nn. 13 e 31, ha assegnato il punteggio più elevato all'operatore economico Consorzio Ge.Se.Av. s.c.a.r.l., nominato promotore con Determinazione del Direttore Generale n. 148 del 14/04/2022, le cui proposte progettuali sono state definitivamente approvate con Determinazione del Direttore Generale n. 159 del 22/04/2022, mentre per i lotti nn. 8, 9, 11, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 47, 49, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 ha assegnato il punteggio più elevato all'operatore economico ATI REBUILD RETE DI IMPRESE (Capogruppo) LUXMASTER PLUS SRL (Mandante) REACT STUDIO SRL (Mandante), nominato promotore con Determinazione del Direttore Generale n. 194 del 16/05/2022, le cui proposte progettuali sono state definitivamente approvate con Determinazione del Direttore Generale n. 225 del 26/05/2022.

La scrivente Ing. Angela Birindelli, già Responsabile dell'Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio, è stata nominata R.U.P. degli interventi di cui ai lotti 13 e 31 (Consorzio Ge.Se.Av. S.c.a.r.l.) con Determinazione Direttoriale n. 163 del 26/04/2022 e degli interventi di cui ai lotti nn. 8, 9, 11, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 47, 49, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 (ATI Rebuild Rete di Imprese (Capogruppo) Luxmaster Plus Srl (Mandante) React Studio Srl) con Determinazione Direttoriale n. 226 del 26/05/2022.

A seguito di procedura aperta telematica ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. per l'affidamento con la formula di finanza di progetto (PPP ex art. 183, comma 15, D. Lgs. n. 50/16) della riqualificazione degli edifici del patrimonio dell'ente, avvalendosi delle agevolazioni economiche di cui alla L. n. 77/20, con trasferimento dei benefici fiscali del c.d. "Superbonus 110%", con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3, lett. b) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., sono stati aggiudicati gli appalti de quo agli stessi promotori.

19. A seguito di Determinazione Direttoriale di aggiudicazione n.326 del 02/08/2022, come rettificata dalla Determinazione Direttoriale n. 434 del 09/11/2022, e di sottoscrizione della relativa convenzione in data 11/11/22, prot.8753, registrata a Viterbo il 24/11/22 al n.3218 rep.n.7676/05 del 11/11/22, i lavori di riqualificazione energetica e sismica dei lotti 13 e 31, rispettivamente riguardanti gli immobili di e.r.p.s nei comuni di Bassano In Teverina, Via S.Giuseppe e Fabrica di Roma, Via N.Bixio, sono stati avviati e sono tuttora in fase di esecuzione, con ultimazione degli stessi prevista entro il 31/12/23.
20. A seguito di Determinazione Direttoriale di aggiudicazione n. 362 del 13/09/2022, come rettificata dalla Determinazione Direttoriale n. 456 del 24/11/2022, e di sottoscrizione della relativa convenzione rep.7678/02 del 28/04/23 registrata a Viterbo il 05/05/23 al n.827 serie 3° è stata avviata la concessione per i lavori di riqualificazione energetica e sismica dei lotti nn. 8, 9, 11, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 46, 47, 49, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64.

- **Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio:**

Non sono intervenuti fatti di rilievo tali da influenzare la situazione esistente alla data di chiusura dell'esercizio.

- **Evoluzione prevedibile della gestione:**

Morosità e occupazioni abusive costituiscono una criticità riscontrabile nella gestione delle Ater certamente connessa alla tipicità della nostra utenza, costituita da nuclei familiari che hanno spesso condizioni economiche disagiate. Il contrasto ad esse costituisce anche per il 2023 una priorità per l'Ente.

Nel corso del 2023 l'Azienda ha continuato nella lotta alla morosità dando seguito alle azioni di sfratto nei confronti degli inquilini per i quali si è in possesso di titolo esecutivo a completamento delle procedure già intraprese e per tutte le situazioni per le quali non ci sia stato l'impegno, anche attraverso forme di rateizzazione ad estinguere il debito.

Lo strumento della rateizzazione del debito costituisce una efficace soluzione per venire incontro alle difficoltà nel pagamento dei canoni.

Tale attività hanno permesso all'Azienda, già nei primi mesi del 2023, il recupero di oltre 114.000,00 euro e agli inquilini la sottoscrizione di n. 25 accordi transattivi aventi ad oggetto la dilazione del debito senza dover subire le conseguenze di un giudizio con aggravio delle spese legali.

Nel corso del 2023 verrà dato impulso alle procedure di recupero con la riscossione coattiva tramite l'Agenzia delle Entrate- Riscossione mediante l'iscrizione a Ruolo per un importo di circa €. 590.000,00 riferito agli occupanti senza titolo che non hanno potuto usufruire della sanatoria e per i quali l'Azienda è già in possesso di titolo esecutivo. Tale importo avrà senza dubbio un impatto sulla morosità e soprattutto sui flussi di cassa aziendali.

Saranno inoltre avviate le azioni di recupero nei confronti degli occupanti senza titolo più recenti per circa n. 20 posizioni. Sono escluse dalle posizioni in questione, quelle oggetto di sanatoria per le quali ancora non era stata avviata una pratica legale e che quindi andranno a transazione in linea con le altre oggetto di sanatoria.

Oltre alla normale attività svolta dagli Uffici in tema di recupero della morosità, di primaria rilevanza è stato l'intervento della Regione Lazio che con la L.R. n. 19/2022 consente alle Ater il recupero transattivo delle somme al 31/12/2019, riguardante gli alloggi, già previsto dalla L.R. n. 1/2020, ed esteso anche alle morosità degli occupanti abusivi di cui alla legge di sanatoria anzidetta.

Al fine di dare attuazione alla normativa di cui sopra il Consiglio di Amministrazione dell'Ater, con delibera n. 29 del 23 febbraio 2023 ha autorizzato gli Uffici aziendali a procedere al recupero della morosità mediante transazioni, dopo aver proceduto ad una capillare ricognizione delle singole posizioni debitorie degli Utenti.

Da questa attività si conta di ricevere subito un incremento degli incassi poiché ciascun utente che aderirà alla transazione proposta dovrà versare un anticipo del 5% sul debito contestato. Si calcola che l'incasso relativo agli utenti in sanatoria ex L.R. n. 1/20 possa essere di circa €.88.000,00.

Anche questo importo avrà senza dubbio un impatto sulla morosità e soprattutto sui flussi di cassa aziendali.

Allo scopo di ridurre la morosità derivante dal mancato pagamento dell'indennità di occupazione abusiva sarà fondamentale scoraggiare il fenomeno delle occupazioni con l'attività di prevenzione, coinvolgendo la Prefettura e una maggiore collaborazione con le Forze dell'Ordine, con le quali si dovranno recuperare gli immobili che diversamente vengono sottratti alla finalità propria dell'erp di garantire una abitazione a chi è in graduatoria.

Particolare attenzione verrà prestata all'attività di accertamento reddituale attraverso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate al fine di prevenire e contrastare le dichiarazioni mendaci delle situazioni reddituali degli assegnatari e acquisire la documentazione degli utenti che non hanno fornito la certificazione reddituale all'Azienda.

Si prevede che nell'anno 2023 saranno interessati all'accertamento circa 1300 utenti.

L'azienda, analogamente a quanto era avvenuto negli anni precedenti, ha ritenuto dover implementare, consolidandole, le soluzioni tecnico operative per consentire ai dipendenti il ricorso al lavoro agile, quale soluzione necessaria alla tutela e la salvaguardia della salute dei dipendenti in caso del reiterarsi di problematiche legate alla crisi pandemica. In particolare, durante le fasi più acute della pandemia, questa scelta è stata risolutiva allorché si è affiancata al modello operativo di lavoro da remoto, predisposto dall'Ater già nei periodi iniziali in cui si è manifestata l'infezione virale da Sars-CoV-2. Un sistema messo a punto e perfezionato, e che ora, risulta particolarmente efficace e funzionale alle necessità dei settori aziendali che lo utilizzano sulle rispettive postazioni di lavoro. Le stesse infatti, attraverso una VPN (Virtual Personal Network), vengono collegate ad un pc-notebook portatile assegnato e in uso presso il rispettivo domicilio di ogni dipendente.

Per eseguire l'accesso all'area riservata del portale web che contiene dati sensibili, è indispensabile inserire una serie di password e codici che identifichino in modo biunivoco il possessore delle credenziali. Analogamente, dovrà essere prevista un'implementazione delle strutture informatiche e di collegamento necessarie per la connessione remota, quali schede sim personali e/o router con traffico dati da consegnare ad ogni dipendente.

Nel corso del 2021 era stato affidato alla Soc. Tecnosys Italia S.r.l. l'appalto relativo alla "Fornitura di infrastruttura applicativa integrata per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica dell'Ater della provincia di Viterbo e relativi servizi professionali".

Il software web è basato sulle funzionalità assicurate dalla rete ed è di nuova concezione, integrato all'interno di tutti i settori aziendali: area inquilinato, area contabilità, area contratti e contenzioso e area patrimonio e condomini. Le attività di migrazione della banca dati sono state completate con successo.

Sono in stato avanzato anche le attività di produzione di due App rivolte sia all'utenza, per la fruizione di molti servizi, che al management aziendale per la visualizzazione delle funzionalità tipiche di un cd cruscotto direzionale.

L'Azienda nel corso degli ultimi esercizi, ha definito i processi operativi previsti dal sistema dei pagamenti elettronici "PagoPA", uniformandosi con gli obiettivi nazionali di razionalizzazione e contenimento della spesa pubblica, e garantendo omogeneità di offerta ed elevati livelli di sicurezza. Sono state completate tutte le attività di adattamento dei software, allineamento e integrazione dei sistemi aziendali di richiesta per l'incasso dei canoni di locazione, delle partite contabili relative alle unità immobiliari ad uso diverso, morosità rateizzate e unità immobiliari a riscatto, attraverso due diverse modalità di generazione del codice dell'Identificativo Univoco di Versamento (IUV):

Modello 1: pagamento contestuale all'erogazione del servizio da parte dell'Ente Creditore tramite il suo portale (pagamento in tempo reale);

Modello 3: pagamento eseguito tramite il canale del prestatore del servizio di pagamento prescelto (tipicamente canale fisico - Uffici Postali, Ricevitorie, Tabaccherie, ATM Bancomat, etc.).

Per l'anno 2023 l'Azienda deve porre in atto attività congiunte tra Poste Italiane e la Soc.Tecnosys Italia, per la messa a punto di funzionalità personalizzate per l'Ater di Viterbo: procedure di incasso completamente automatiche, raggiungibili con la generazione dei codici IUV in tempo reale; possibilità di autonomia nella stampa del bollettino di pagoPA, per una maggiore puntualità dei recapiti a fronte di una conferma dei costi ora applicati. Sono previste, inoltre, anche per gli attuali processi di dematerializzazione gestiti tramite l'accesso agli archivi web dei documenti inviati all'utenza, delle attività di sviluppo con Postel Spa che permetteranno l'archiviazione automatizzata della corrispondenza inviata, in modo da implementare le singole unità archivistiche del nostro archivio digitale. Si creerà una completa integrazione documentale dei flussi postali prodotti in questi due anni di servizio e quelli che in futuro saranno elaborati, permettendo di convogliare tutte le comunicazioni spedite, all'interno dei relativi fascicoli documentali di ogni singolo utente.

Considerando quanto previsto nel Bilancio di Previsione 2023, il fatturato previsto è in linea con l'andamento a consuntivo degli ultimi due anni mantenendo una marginalità costante rispetto agli esercizi presi in considerazione. Si prevedono costi operativi sostanzialmente in linea rispetto agli esercizi precedenti tenendo conto che le previsioni di bilancio sono sviluppate essenzialmente dall'esame sullo storico dei costi e dei ricavi oltre che dalle indicazioni fornite dai vari centri di costo considerando i costi prudenzialmente superiori rispetto allo storico. Per l'esame specifico si rimanda in ogni caso a quanto approvato con delibera C.d.a. n.33 del 18 maggio 2023.

- **Continuità aziendale:**

Rispettando il principio generale si può presumere per l'Ater di Viterbo la continuità aziendale (going concern) nonché la capacità di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro, senza che vi sia né l'intenzione né la necessità di porla in liquidazione o di cessare l'attività ovvero di assoggettarla a procedure concorsuali. Quanto detto ancor più considerando la funzione sociale dell'Azienda e tutte le funzioni previste obbligatorie per legge.

Possiamo affermare che l'Azienda può fronteggiare obbligazioni ed impegni nel corso della normale attività, in quanto la stessa è in grado di adempiere con la propria liquidità alle esposizioni debitorie attuali e presumibilmente nei prossimi anni. Ciò è dimostrato dal fatto che non sussistono procedure ingiuntive di nessuna natura da parte dei fornitori in essere. Riguardo alle disponibilità liquide va rilevata anche la possibilità di utilizzare un accordato bancario senza commissioni riconosciuto dalla nostra tesoreria fino ad €. 500.000,00. Nell'attuale convenzione di cassa con la Banca Lazio Nord, risultano zero commissioni anche sull'accordato eccedente.

Partendo dal presupposto che l'introito principale per l'Ater di Viterbo è rappresentato dai canoni di locazione, questa Azienda è da sempre promotrice nei confronti della Regione Lazio, quale soggetto titolato ad eventuali riforme sui canoni, di iniziative al fine di aumentare gli esigui importi previsti ormai fermi ai lontani anni 80. Canoni che non permettono neanche la mera copertura dei costi per la gestione ordinaria degli alloggi come dimostrato nella parte iniziale della presente relazione.

L'Azienda nel corso del 2023 si è attivata per farsi finanziare gli interventi programmati con la Regione e quelli relativi al PNRR ed ha incassato nel corso dello stesso anno €. 2.720.344,55.

Obiettivo della Governance, anche in tema di liquidità, è quello del controllo sul contenimento della spesa attraverso il monitoraggio, con impegni di spesa, sui budget assegnati ad ogni ufficio attraverso il bilancio di previsione deliberato dal Cda per ogni anno.

L'Azienda, dopo il difficile periodo pandemico e nonostante le evidenziate criticità strutturali, è riuscita ad assicurare efficacemente l'erogazione dei servizi, grazie all'impegno ed alla dedizione dimostrata dai funzionari e dai dipendenti tutti, a cui questa Direzione, con orgoglio, deve rivolgere sentiti ringraziamenti.

IL DIRETTORE GENERALE

F.to Avv. Fabrizio Urbani

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA
PROVINCIA DI VITERBO**

Sede Legale: Viterbo Via I. Garbini 78/A

Capitale di dotazione: euro 535.289

Partita IVA 00061420568

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2022

Premessa

Gent.ma Giunta Regionale del Lazio,

il presente bilancio consuntivo, sottoposto al Vostro esame, evidenzia una perdita di esercizio pari a Euro 43.995 rispetto ad una perdita di euro 201.824 dell'esercizio precedente (+ 157.829), dopo aver effettuato ammortamenti per complessivi euro 1.037.286, e accantonato imposte di competenza dell'esercizio (IRES ed IRAP) per complessivi euro 143.229. Nonostante il disavanzo fisiologico più volte evidenziato derivante dal gap tra costi di gestione alloggi ed incasso canoni, compensato da una adeguata cessione degli alloggi e dagli introiti derivanti dai corrispettivi tecnici per interventi edilizi, esposta ed evidenziate nella relazione della gestione a cui si rimanda, l'Azienda è riuscita a contenere la perdita ed a chiudere addirittura con un risultato ante imposte positivo di € 99.234.

Informazioni di ordine generale – contenuto e struttura del bilancio

Il Bilancio Consuntivo 2022, redatto in ottica di continuità aziendale, secondo quanto previsto dall'articolo 15 del Regolamento di Contabilità, approvato con delibera del C.d.A. n. 22 del 17 maggio 2004 comprende i seguenti documenti contabili:

- a) Stato patrimoniale;
- b) Conto economico;
- c) Rendiconto Finanziario;
- d) Relazione sulla gestione;
- e) Relazione del Presidente Consiglio Amministrazione;
- f) Nota integrativa;

ed è stato redatto in osservanza delle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del Codice civile ed in considerazione dei dettami del D.lgs. 139/2015 che recepisce la Direttiva comunitaria di riferimento n° 2013/34/UE del 26 giugno 2013, integrati dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società. Le voci costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono presentate in forma comparativa rispetto alle corrispondenti voci dell'esercizio precedente, in quanto fra di loro coerenti ed omogenee salvo, eventualmente, quanto diversamente indicato nel presente documento.

Di seguito, inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Ente, ancorché tali informazioni non siano richieste da specifiche disposizioni di legge.

Secondo quanto previsto dal Regolamento di Contabilità gli uffici hanno provveduto al controllo dei costi, nei limiti degli stanziamenti previsti, tramite l'utilizzo dell'apposito software di contabilità.

In osservanza a quanto stabilito dalla Direttiva comunitaria, le voci dello stato patrimoniale o del conto economico che non comportano alcun numero non sono state indicate, salvo la presenza di una voce corrispondente dell'esercizio precedente, o quando l'esposizione della voce stessa favorisca la chiarezza del bilancio. L'eliminazione di tali voci non determina, in ogni caso, un'alterazione della numerazione rispetto a quella prevista dagli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sopra richiamati.

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO

Bilancio Consuntivo al 31/12/2022

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	ANNO 2022	ANNO 2021
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0,00	0,00
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali	8.042,00	12.424,00
7) Altre	8.042,00	12.424,00
II. Materiali	79.048.240,00	77.358.456,00
1) Terreni e fabbricati	73.741.405,00	72.438.014,00
2) Impianti e macchinario	0,00	0,00
3) Attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) Altri beni	26.287,00	36.941,00
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	5.280.548,00	4.883.501,00
III. Finanziarie	0,00	0,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B	79.056.282,00	77.370.880,00
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze	925.540,00	925.540,00
2) Interventi in corso destinati alla vendita	925.540,00	925.540,00
II. Crediti	34.882.603,00	9.739.085,00
1) verso Clienti	3.053.636,00	2.403.099,00
di cui entro l'esercizio	3.053.636,00	2.403.099,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
4-bis) crediti tributari	498.436,00	331.261,00
di cui entro l'esercizio	498.436,00	331.261,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
5) verso altri	31.330.531,00	7.004.725,00
di cui entro l'esercizio	10.215.652,00	6.556.046,00
di cui oltre l'esercizio	21.114.879,00	448.679,00
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00
IV. Disponibilità liquide	3.583.067,00	3.643.098,00
1) Depositi bancari e postali	3.583.067,00	3.643.098,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	39.391.210,00	14.307.723,00
D) Ratei e risconti	3.283,00	5.909,00
TOTALE ATTIVO	118.450.775,00	91.684.512,00
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I. Capitale o Fondo di Dotazione	535.289,00	535.289,00
III. Riserve di rivalutazione	204.560,00	204.560,00
V. Riserve statutarie	17.924.305,00	17.352.694,00
VII. Altre riserve	94.057.620,00	67.601.191,00
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-2.531.399,00	-2.329.575,00
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	-43.995,00	-201.824,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO A	110.146.380,00	83.162.335,00
B) Fondi per rischi e oneri		
3) Altri fondi	1.526.398,00	1.526.398,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	1.526.398,00	1.526.398,00
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	912.419,00	868.656,00
D) Debiti		
4) verso Banche	0,00	351.405,00
di cui entro l'esercizio	0,00	351.405,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
7) verso fornitori	523.235,00	795.882,00
di cui entro l'esercizio	523.235,00	795.882,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
12) Tributari	172.096,00	84.982,00
di cui entro l'esercizio	172.096,00	84.982,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
13) verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0,00	488,00
di cui entro l'esercizio	0,00	488,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
14) Altri debiti	4.024.920,00	4.025.211,00
di cui entro l'esercizio	3.631.972,00	3.641.228,00
di cui oltre l'esercizio	392.948,00	383.983,00
D) TOTALE DEBITI	4.720.251,00	5.257.968,00
E) Ratei e risconti passivi	1.145.327,00	869.155,00
TOTALE PASSIVO	118.450.775,00	91.684.512,00

CONTO ECONOMICO	ANNO 2022	ANNO 2021
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.968.439,00	3.781.796,00
a) da canoni di locazione	3.968.439,00	3.781.796,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	0,00	0,00
5) Altri ricavi e proventi:	2.171.113,00	1.999.929,00
a) Contributi in conto esercizio	1.239.153,00	634.187,00
b) Plusvalenze da alienazione	389.059,00	586.219,00
c) Rimborsi e proventi diversi	542.901,00	779.523,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	6.139.552,00	5.781.725,00
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) per servizi	1.721.598,00	1.504.828,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00
9) per il personale	2.160.366,00	2.256.088,00
a) Salari e stipendi	1.418.277,00	1.508.527,00
b) Oneri sociali	374.257,00	391.356,00
c) Trattamento di fine rapporto	172.444,00	123.536,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00
e) Altri costi	195.388,00	232.669,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.037.286,00	1.027.669,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.382,00	6.567,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.032.904,00	1.021.102,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	250.000,00	250.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	891.129,00	837.498,00
a) Fondo Regionale ERP	0,00	0,00
b) di cui imposte gestione immobili	724.451,00	621.303,00
c) di cui altri costi	166.678,00	216.195,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	6.060.379,00	5.876.083,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	79.173,00	-94.358,00
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	27.807,00	22.698,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	7.746,00	4.206,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	20.061,00	18.492,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0,00	0,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	99.234,00	-75.866,00
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, corrento, differite, anticipate	143.229,00	125.958,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	-43.995,00	-201.824,00

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2022	ANNO 2021
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-43.995,00	-201.824,00
Imposte sul reddito	143.229,00	125.958,00
Interessi passivi/(Interessi attivi)	-20.061,00	-18.492,00
(Dividendi)	0,00	0,00
Plusvalenze/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-389.059,00	-586.219,00
1. Utile/perdita dell'esercizio prima d'imposte,interessi,dividendi e Plus/Min. da cessione	-309.886,00	-680.577,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN	0,00	0,00
Accantonamento ai fondi	422.444,00	123.536,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.037.286,00	1.027.669,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00	0,00
2. Flusso Finanziario prima delle variazioni del Capitale Circolante Netto	1.459.730,00	1.151.205,00
Variazioni del Capitale Circolante Netto	0,00	0,00
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0,00	0,00
Decremento/(Incremento) dei Crediti verso Clienti	-650.537,00	381.688,00
Incremento/(decremento) Debiti V/fornitori	-272.647,00	315.018,00
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	2.626,00	-664,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	276.172,00	457.788,00
Altre variazioni del Capitale Circolante Netto	-24.480.522,00	-4.203.570,00
3. Flusso Finanziario dopo le variazioni del Capitale Circolante Netto	-25.124.908,00	-3.049.740,00
Altre rettifiche	0,00	0,00
Interessi incassati/(pagati)	20.061,00	18.492,00
(Imposte sul reddito pagate)	-56.115,00	-145.575,00
Dividendi Incassati	0,00	0,00
Utilizzo dei Fondi	-128.681,00	-1.011.024,00
4. Flusso Finanziario dopo le altre rettifiche	-164.735,00	-1.138.107,00
Flusso Finanziario della gestione reddituale (A)	-24.139.799,00	-3.717.219,00
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni Materiali	-2.596.867,00	-2.857.018,00
(Investimenti)	-2.985.926,00	-3.687.848,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	389.059,00	830.830,00
Immobilizzazioni Immateriali	0,00	93.512,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00	93.512,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Attività Finanziarie non immobilizzate	0,00	0,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Flusso Finanziario dell'attività d'investimento (B)	-2.596.867,00	-2.763.506,00
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	-351.405,00	157.829,00
Accensione finanziamenti	0,00	0,00
Rimborso finanziamenti	0,00	0,00
Mezzi Propri	0,00	0,00
Aumento di capitale a pagamento	0,00	0,00
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0,00	0,00
Altre variazione riserve Patrimonio Netto	27.028.040,00	4.672.294,00
Flusso Finanziario dell'attività di finanziamento (C)	26.676.635,00	4.830.123,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	-60.031,00	-1.650.602,00
Disponibilità liquida al 1 gennaio	3.643.098,00	5.293.700,00
Disponibilità liquida al 31 dicembre	3.583.067,00	3.643.098,00
Variazione disponibilità liquide	-60.031,00	-1.650.602,00

Principi di Redazione del Bilancio

Nella redazione del bilancio in commento sono stati osservati i principi sanciti dalla vigente legislazione, e segnatamente, dall'articolo 2423-bis del Codice Civile. Conseguentemente, le componenti patrimoniali ed economiche sono state valutate secondo criteri di prudenza e competenza nonché nella prospettiva della continuazione della gestione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato, operandosi la distinzione degli elementi eterogenei eventualmente ricadenti nelle singole voci.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La valutazione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio, consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

Criteri di valutazione

Generalità

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

Le voci costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono state valutate mediante applicazione dei criteri posti dall'articolo 2426 del Codice Civile e dalle altre disposizioni vigenti in materia, così come interpretati ed integrati dai principi contabili emessi dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, così come rivisti dai documenti emessi dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità) e dei Principi emessi dallo stesso O.I.C..

In generale, rinviandosi al commento posto a margine dei diversi gruppi di voci per quanto attiene all'illustrazione delle specifiche appostazioni ed ai relativi effetti, le valutazioni sono state informate ai seguenti criteri: gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati classificati tra le immobilizzazioni; con riferimento a quegli elementi patrimoniali la cui durata utile sia limitata nel tempo, il relativo valore è stato rettificato in diminuzione attraverso lo strumento dell'ammortamento.

ATTIVO

Immobilizzazioni

Immateriali:

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente comprensivo dei soli costi accessori direttamente imputabili. Tali immobilizzazioni sono esposte nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di ammortamento.

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile per l'uso secondo le previsioni della Società.

I fondi di ammortamento sono stati determinati in base ai seguenti coefficienti:

- diritti utilizzazione opere ingegno: 25%
- spese per acquisto software: 25%

Materiali:

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e/o di conferimento e comprendono le rivalutazioni monetarie effettuate in applicazione di specifiche disposizioni legislative

Tali immobilizzazioni sono esposte nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di ammortamento. L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile per l'uso secondo le previsioni dell'Ente ed è calcolato in quote costanti in base alla residua possibilità di utilizzazione

in relazione alla vita utile stimata del bene, che è riesaminata con periodicità annuale.

I costi di manutenzione e riparazione aventi efficacia conservativa influenzano integralmente il conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. Le spese di manutenzione e riparazione aventi carattere incrementativo sono capitalizzate in quanto aumentano il valore dei cespiti ai quali si riferiscono.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'utilizzo di immobilizzazione, la stessa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile, (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore netto contabile), viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Gli altri beni mobili (mobili, macchine, autovetture, autofurgoni e impianti) sono stati valutati al costo di acquisto. I relativi fondi, accantonati sin dall'acquisto, sono stati determinati applicando i coefficienti previsti dalle disposizioni fiscali così come di seguito riportati:

- impianti ed automezzi: 20%
- macchine elettroniche: 20%
- mobili: 12%.

Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, che rappresentano l'investimento duraturo e strategico della società, sono relative a crediti ed ai titoli a reddito fisso. Sono valutati al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori, ridotto ove necessario per tener conto di eventuali perdite di valore durevoli e incrementato per le capitalizzazioni, ove previsto, dei rendimenti di periodo.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità. In forza del principio di rilevanza di cui all'art.2423 del codice civile non si applica ai crediti delle Ater il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art. 2426 co 1 nr 8 c.c. in quanto:

1. I crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine;
2. Nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazione significativi, né sussiste un "mercato" di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni. I tassi di interesse sono applicati in misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza di Legge Regionali che fissano inderogabilmente le condizioni di cessione degli alloggi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

Le disponibilità liquide comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e di un irrilevante rischio di variazione del loro valore.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

PASSIVO

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Trattamento di fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Nella voce Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art. 2120 Cod. Civ.; il debito risulta corrispondente alle reali indennità maturate globalmente, comprensivo delle quote pregresse a favore del personale dipendente in forza a fine esercizio.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale. Per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi non è stata effettuata l'attualizzazione. I debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partite dal 1° gennaio 2016, sono iscritti al valore nominale in quanto, come previsto dal principio

contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione. Per i debiti di durata superiore ai 12 mesi stipulati nel 2016 e negli anni successivi, il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione non sono stati applicati in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni fiscali vigenti. Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite e/o anticipate in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei beni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna.

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Costi

I costi di acquisto sono rilevati in base al principio della competenza. I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci sono comprensivi dei costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) se inclusi dal fornitore nel prezzo di acquisto delle stesse, altrimenti vengono iscritti separatamente nei costi per servizi in base alla loro natura.

Vengono rilevati tra i costi, non solo quelli d'importo certo, ma anche quelli non ancora documentati per i quali è tuttavia già avvenuto il trasferimento della proprietà o il servizio sia già stato ricevuto.

Proventi e oneri finanziari

Includono tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria della società e vengono riconosciuti in base alla competenza temporale di maturazione.

Attività

Immobilizzazioni

Immateriali

Descrizione	31/12/2021	Incremento per acquisto beni 2022	Ammortamento 2022	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Immobilizzazioni immateriali	12.424	-	(4.382)	8.042	(4.382)
Totale	12.424	-	(4.382)	8.042	(4.382)

Le immobilizzazioni immateriali comprendono Software, Licenze d'uso e programmi applicativi utilizzati dall'Azienda. Le variazioni intervenute nell'esercizio riguardo esclusivamente gli ammortamenti.

Materiali

Si riporta una tabella riepilogativa per tipologie di immobilizzazioni:

Descrizione	31/12/2021	Incrementi per lav. Straord. o acquisto beni	Decrementi per alienazioni o completamento lavori	Ammortamento 2022	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Terreni e fabbricati	72.438.014	2.503.955	(180.828)	(1.019.736)	73.741.405	1.303.391
Impianti e macchinario	-	-	-	-	-	-
Altri beni	36.941	3.845	(1.331)	(13.168)	26.287	(10.654)
Immobilizzazioni in corso e acconti	4.883.501	1.671.152	(1.274.105)	-	5.280.548	397.047
Totale	77.358.456	4.178.952	(1.456.264)	(1.032.904)	79.048.240	1.689.784

Gli immobili iscritti in Terreni e fabbricati sono le aree e gli stabili destinati alla locazione e.r.p e ad uso diverso e sono stati raggruppati per paese di origine (Viterbo e provincia) al netto dei relativi fondi di ammortamento e trovano la loro dettagliata descrizione nel Libro Cespiti.

Le variazioni in incremento si riferiscono ai lavori di ristrutturazione eseguiti nel corso dell'esercizio sui fabbricati, le variazioni in diminuzione si riferiscono all'ammortamento ed alle vendite effettuate nell'esercizio che ammontano ad un valore di vendita complessivo pari ad € 559.181 determinando plusvalenze per complessivi € 389.059 e minusvalenze per € 1.317.

Le variazioni degli altri beni mobili si riferiscono per gli incrementi pari a € 3.845 agli acquisti di macchine elettroniche e mobili per ufficio, mentre i decrementi, complessivamente pari a € 14.499, si riferiscono agli ammortamenti dell'esercizio per € 13.168.

Nella voce immobilizzazioni in corso e acconti sono indicate le immobilizzazioni in corso di costruzione non ancora ultimate. Per tale voce non è previsto il calcolo delle quote di ammortamento poiché, secondo i principi contabili nazionali, l'ammortamento inizierà nel momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso. Nel corso dell'esercizio gli incrementi si riferiscono ad ulteriori stati di avanzamento lavori (€ 1.671.152), i decrementi ai lavori completati (€ 1.274.105).

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono emersi indicatori di possibili perdite di valore con riferimento alle immobilizzazioni materiali.

Finanziarie

Al 31.12.2022 non risultano immobilizzazioni finanziarie

Crediti

Si riporta una tabella esplicativa dei crediti vantati nei confronti degli assegnatari in locazione di alloggi, dei clienti per le locazioni di immobili ad uso diverso, dei cessionari per rate prezzo e degli occupanti abusivi per indennità di occupazione:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Crediti per canoni di locazione, servizi a rimborso quote condominiali	4.213.979	4.360.315	146.336
Crediti verso cessionari alloggi	301.023	131.113	(169.910)
Crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso	1.171.293	1.100.575	(70.718)
Crediti verso occupanti abusivi	9.402.261	10.397.090	994.829
Totale	15.088.556	15.989.093	900.537

Si riporta inoltre la situazione di tali crediti al 31.12.2022 distinta per fasi di recupero precontenziose o legali:

Morosità e occupazioni abusive costituiscono una criticità riscontrabile nella gestione delle Ater certamente connessa alla tipicità della nostra utenza, costituita da nuclei familiari che hanno spesso condizioni economiche disagiate.

Il contrasto ad esse ha pertanto rappresentato anche per il 2022 una priorità per l'Ente che ha continuato nella lotta alla morosità poiché il debito, conseguente al mancato pagamento del canone e/o indennità di occupazione abusiva incide in maniera importante sulla disponibilità finanziaria da destinare ad altre attività a favore di quella parte di utenza che ha svolto il regolare percorso amministrativo.

L'Azienda ha dato seguito alle azioni di sfratto, precedentemente sospese a seguito dei provvedimenti in materia sanitaria, nei confronti degli inquilini per i quali era già in possesso di titolo esecutivo a completamento delle procedure già intraprese e per tutte le situazioni per le quali non ci sia stato l'impegno, anche attraverso forme di rateizzazione, ad estinguere il debito.

Fondo Svalutazione Crediti

I crediti sono rappresentati in bilancio, al 31 dicembre 2022, al netto del fondo svalutazione crediti. Il fondo Svalutazione crediti dell'Ater Viterbo è stato determinato in ossequio alla disciplina dell'art. 2426 del codice civile interpretato dall'OIC 15.

Considerato che i crediti sono numerosi e individualmente non significativi, tale verifica e valutazione è stata effettuata sull'intero portafoglio raggruppando gli stessi crediti sulla base delle caratteristiche di rischio indicative della capacità dei debitori di corrispondere tutti gli importi dovuti secondo le condizioni contrattuali. Nei casi di specie per la determinazione delle riduzioni di valore è stata adottata, una percentuale dei crediti rappresentativa delle perdite medie storicamente rilevate, eventualmente corretta per tenere conto della congiuntura corrente.

Il portafoglio crediti al 31 dicembre 2022 è composto da tre categorie:

1. *Crediti per canoni di locazione*
2. *Crediti vs cessionari alloggi*
3. *Crediti vs clienti locazione*

Sulla base di quanto esposto in precedenza la perdita probabile di valore è stata determinata considerando:

- ✓ *l'anzianità del portafoglio crediti e delle singole categorie;*

- ✓ *il trend di incassi degli ultimi 48 mesi quale diretta conseguenza delle azioni di recupero intraprese dalla società;*
- ✓ *la presenza di procedure concorsuali vs conduttori privi di reddito;*
- ✓ *la valutazione effettuata dai legali per le pratiche agli stessi affidate.*

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022
Totale credito lordo	15.088.556	15.989.093
Fondo svalutazione crediti	12.685.457	12.935.457
Totale crediti netti	2.403.099	3.053.636

Descrizione variazione Fondo svalutazione crediti

Descrizione conto	31/12/2021	accantonamento	Rilasci	Utilizzi	31/12/2022
Verso assegnatari	12.685.457	250.000	-	-	12.935.457
Totale	12.685.457	250.000	-	-	12.935.457

Di seguito riportiamo la consistenza e la movimentazione del fondo svalutazione crediti per categoria di portafoglio.

Portafoglio per categoria	Crediti al 31/12/2022	% Svalutazione	FSC al 31/12/2022	Saldo residuo al 31/12/2022
Crediti per canoni di locazione	14.757.405	84%	12.376.463	2.380.942
Crediti verso cessionari alloggi	131.113	12%	15.500	115.613
o clienti per locazione immobili ad uso diverso	1.100.575	49%	543.494	557.081
Totale	15.989.093		12.935.457	3.053.636

Crediti Tributari

I crediti tributari ammontano ad euro **498.436** rispetto agli euro 331.261 dell'esercizio precedente e riguardano il credito Irap di euro 44.698 e quello relativo al Bonus Facciate di euro 453.738.

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano ad euro 31.330.531 rispetto agli euro 7.004.025 dell'esercizio precedente e riguardano principalmente l'ammissione a finanziamento degli interventi PNRR e PINQuA di recupero edilizio e manutenzione straordinaria su edifici di proprietà Ater o gestiti dall'Azienda da parte della Regione Lazio.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Crediti verso altri	7.004.725	31.330.531	24.325.806
di cui entro l'esercizio	6.556.046	10.215.652	3.659.606
di cui oltre l'esercizio	448.679	21.114.879	20.666.200

La Regione Lazio con determinazione:

- n. G02061 del 25 febbraio 2022, ha approvato i Piani degli interventi finanziati con Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) - DPCM 15 settembre 2021

attuativo del DL n. 59/2021 M2C3 per complessivi euro 11.865.608;

- n. G09960 del 22 luglio 2022, ha approvato il progetto di “Recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare di San Simone e Giuda sito nel centro storico della città di Viterbo” rientrante nel Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Ambiente (PINQuA).

Di seguito si rappresenta il dettaglio dei crediti riferiti ai PNRR e PINQuA:

Descrizione	Credito finanziato	Incassato al 31/12/2022	Credito residuo
Det G02061 - Restauro e Risanam. Conserv. 12 Immobili Erps Sipicciano Fraz. Graffignano	4.634.432	695.165	3.939.267
Det. G02061 - Interv. Restauro ev Ris. Cons. 5 Alloggi Castiglione in Teverina	3.148.046	472.207	2.675.839
Det. G02061 - Interv. M.S. Eff.Energ. E Sismico Immobili Corchiano Via Donatori del Sangue Pal. A/B/C	4.083.130	612.469	3.470.661
Det G09960 PINQuA Complesso SS. Simone e Giuda	14.605.928	-	14.605.928
Totale	26.471.536	1.779.841	24.691.695

Le attività riguardano la “Realizzazione degli interventi ammessi al finanziamento di cui al DL n. 59/2021 “Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” e al DPCM 15 settembre 2021. PNRR – fondo complementare – “SICURO, VERDE E SOCIALE RIQUALIFICAZIONE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA” - M2C3”, per gli interventi di Graffignano, Castiglione in Teverina e Corchiano e Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 e notificata all’Italia dal Segretariato generale del Consiglio con nota LT161/21, del 14 luglio 2021; Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 : Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare del PNRR che prevede di “realizzare nuove strutture di edilizia residenziale pubblica e riqualificare le aree degradate, con particolare attenzione all’innovazione verde e alla sostenibilità.

L’investimento deve fornire un sostegno per: I) riqualificare, riorganizzare e aumentare l’offerta di housing sociale (edilizia residenziale pubblica); II) rigenerare aree, spazi pubblici e privati; III) migliorare l’accessibilità e la sicurezza delle aree urbane e mettere a disposizione servizi; IV) sviluppare modelli di gestione partecipativi e innovativi a sostegno del benessere sociale e urbano.”;

per l'intervento del Complesso SS. Simone e Giuda.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad euro **3.583.067** e sono nel pieno possesso dell'azienda. Nel prospetto che segue se ne riporta il dettaglio:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Depositi bancari	3.545.403	3.481.966	(63.437)
Depositi postali	97.695	101.101	3.406
Denaro e valori in cassa	-	-	-
Totale	3.643.098	3.583.067	(60.031)

L'Ater gestisce la propria liquidità mediante le seguenti Istituzioni creditizie:

1. Banca Lazio Nord Credito Cooperativo.
2. Poste Italiane Spa.

L'Ater ha accesso 10 conti correnti con la Banca Lazio Nord Credito Cooperativo ed 1 conto corrente con le Poste Italiane.

La liquidità netta rilevata pari a euro **3.583.067** al 31 dicembre è da attribuire:

Descrizione conto corrente / Fondo	Saldo liquidità al 31/12/2022
Conto corrente Ordinario saldo contabile	1.596.264
Conto corrente L.560/93 saldo contabile	1.638.495
Conto corrente Fitti Matteotti saldo contabile	31.373
Conto corrente Fondi Cer saldo contabile	-
Conto corrente Fondi Legge Lupi saldo contabile	178.552
Conto corrente PNRR Castiglione in T. saldo contabile	-
Conto corrente PNRR Sipicciano saldo contabile	12
Conto corrente PINQuA SS. Simone e Giuda VT saldo contabile	2.845
Conto corrente PNRR Corchiano saldo contabile	34.425
Conto corrente PINQuA Castel di Fano VT saldo contabile	-
Conto corrente Postale saldo contabile	101.101
Totale	3.583.067

Per maggiori dettagli delle fonti ed impieghi che hanno originato le variazioni delle disponibilità liquide si rinvia al rendiconto finanziario.

Ratei e risconti attivi

Si rilevano risconti attivi per complessivi euro **3.283** rispetto ad euro 5.909 dell'esercizio 2021, principalmente dovuti a quote di competenza 2023 relative ad assicurazioni del personale, noleggio affrancatrice e stampanti e software acquisti informatici.

Passività

Patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni.

Descrizione	31/12/2020	Variazioni	31/12/2021	Variazioni	31/12/2022
Capitale di dotazione	535.289	-	535.289	-	535.289
Riserva di rivalutazione monetaria	204.560	-	204.560	-	204.560
Riserva proventi 560/93 e contributi in c/capitale	72.848.150	4.796.373	77.644.523	27.028.039	104.672.562
Riserva statutaria ed altre riserve	7.309.362	-	7.309.362	-	7.309.362
Perdite portate a nuovo	(2.409.417)	79.842	(2.329.575)	(201.824)	(2.531.399)
Risultato d'esercizio	79.844	(281.668)	(201.824)	157.829	(43.995)
Totale	78.567.788	4.594.547	83.162.335	26.984.044	110.146.379

Le variazioni su Riserva Proventi 560/93 e Contributi in C/Capitale sono dovute all'accertamento a Riserva dei Proventi L.560/93 e adeguamento Credito Regione Lazio per finanziamento Interventi Manutenzione straordinaria ed interventi PNRR e PINQuA ammessi a finanziamento.

La variazione su Perdite portate a nuovo accoglie la rilevazione della perdita d'esercizio al 31.12.2021, pari ad euro 201.824.

Legge n. 124 del 4 agosto 2017, come modificata dal DL 34/2019 (c.d. DL "crescita")

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125 – bis, della Legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro effettivamente e definitivamente erogate nell'esercizio dalle pubbliche amministrazioni, come individuate nella medesima disposizione, a titolo di sovvenzioni, contributi o aiuti, anche in natura, sussidi, vantaggi, si specifica che i ricavi correlati ai servizi erogati a soggetti appartenenti alle pubbliche amministrazioni, nell'ambito dell'attività caratteristica svolta dalla società e regolati da contratti a prestazioni corrispettive e le agevolazioni fiscali accessibili a tutte le imprese, che soddisfano determinate condizioni sulla base di criteri generali predeterminati, che peraltro formano oggetto di specifiche dichiarazioni, non sono state considerate rilevanti ai fini degli obblighi informativi previsti dalla legge n. 124/2017. La seguente tabella riporta,

invece, le informazioni inerenti i soggetti eroganti, l'ammontare o il valore del beneficio ricevuto e breve descrizione delle motivazioni relative allo stesso, ascrivibili all'attività istituzionale. Si segnala che nell'esercizio 2022 la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi e comunque vantaggi economici pari ad euro 3.971.231

Periodo/Data	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
13/01/2022	Regione Lazio	127.909	Accredito DGR 407/21 e 907/2021 Interventi Emergenza Abitativa
21/01/2022	CC.DD.PP.	179.073	Edilizia Sovvenzionata CC.DD.PP. Interventi Emergenza Abitativa
13/06/2022	Regione Lazio	40.675	Accredito Programma recupero Linea A
14/07/2022	Regione Lazio	472.207	Accredito PNRR Intervento Comune di Castiglione in Teverina
18/07/2022	Fondi CER	59.363	Accredito Centro Civico e Auditorium Capranica DGR 1831/99
19/07/2022	Regione Lazio	612.469	Accredito PNRR Intervento Comune di Corchiano
05/08/2022	Comune di Capranica	149.709	Accredito Centro Civico e Auditorium Capranica DGR 1831/99
02/09/2022	Regione Lazio	695.165	Accredito PNRR Intervento Comune di Sipicciano-Graffignano
21/10/2022	Regione Lazio	15.317	Accredito DGR 994/09 Saldo Int. Comune Graffignano-Sipicciano
28/10/2022	Regione Lazio	644.445	Accredito integrazione maggiori oneri aree Comuni Vari
25/11/2022	Regione Lazio	8.857	Accredito L.145/18 Programma Regionale Messa in Sicurezza Infrastrutture Varie
28/11/2022	Regione Lazio	765.764	Accredito Contributo Emergenza Energetica
13/12/2022	Regione Lazio	59.262	Accredito Intervento Completamento M.S. Bagnaia-Viterbo
22/12/2022	Fondi CER	98.516	Accredito Intervento M.S. Bagnaia-Viterbo
23/12/2022	Regione Lazio	42.500	Accredito Ampliamento soluzione alloggiative per percorsi uscita dal nucleo familiare
TOTALE		3.971.231	

Fondi per rischi ed oneri

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Fondo rischi per aree	67.501	67.501	-
Fondo su cessione immobili	35.084	35.084	-
Fondo interventi straordinari	26.507	26.507	-
Fondo rischi crediti e anticipazioni diverse	1.397.306	1.397.306	-
Totale	1.526.398	1.526.398	-

Il fondo Rischi e Oneri dell'Ater Viterbo è stato determinato in ossequio alla disciplina dell'art. 2426 del codice civile interpretato dall'OIC 31 emesso in data 22 dicembre 2016.

Il fondo rischi rappresenta la copertura di perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile,

di cui alla chiusura dell'esercizio 2022 non sono determinabili l'ammontare o la data di manifestazione. Accoglie la stima degli oneri probabili per le situazioni, basata sulle attuali conoscenze e previsioni.

La valutazione del rischio è stata considerata possibile in quanto dipende da circostanze il cui grado di accadimento dell'evento futuro è inferiore al probabile. Si tratta dunque di eventi contraddistinti da una ridotta probabilità di realizzazione, così come anche confermato dalla valutazione effettuata dai legali per le pratiche agli stessi affidate.

Il Fondo Rischi per Aree accoglie l'importo riferito ad un contenzioso in essere con il Comune di Acquapendente in fase di appello.

I Fondi su cessioni immobili e interventi straordinari sono stati costituiti ante anno 2000. Per gli stessi non si è avuta una specifica attribuibilità ed in attesa di ulteriori verifiche sono mantenuti prudenzialmente in contabilità.

Il Fondo Rischi per Crediti Diversi anticipazioni diverse è stato costituito per far fronte all'eventuale inesigibilità di questi ultimi. Si tratta in particolare di posizioni creditorie diverse risalenti ad anni pregressi e riferite per la prevalenza ad anticipazioni effettuate per spese condominiali e di manutenzione non ancora restituite dai condomini, ed anche da altre anticipazioni (caparre confirmatorie versate su acquisti mai perfezionati, anticipazioni a ditte per assegnazione lavori sospesi) che allo stato attuale risultano di dubbia recuperabilità

Trattamento di fine rapporto di lavoro

Movimentazione TFR	Importo
Saldo al 31.12.2021	868.656
Rivalutazione del saldo precedente	80.323
Accantonamento dell'anno	91.172
Accertato maggior/(minor) costo	13
Acconti e liquidazioni intervenute	(82.871)
Imposta sostitutiva versata all'erario	(13.655)
Quote TFR versate Previambiente	(31.219)
Saldo al 31.12.2022	912.419

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo ammonta ad euro **912.419** e registra un aumento netto di euro 43.763 rispetto all'esercizio precedente determinato dalla liquidazione del personale andato in quiescenza ed ai versamenti al fondo pensione negoziale Previambiente per i dipendenti iscritti, pari a euro 127.732, e al relativo aumento per la quota del T.F.R. dell'anno e rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva sul T.F.R pari ad euro 171.495.

Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda ammontano complessivamente a euro **4.720.251** rispetto ad euro 5.257.968 del 2021 con una diminuzione di euro 537.717.

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6 del codice civile.

Descrizione	31/12/2022	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	523.235	523.235	-	-
Debiti tributari	172.096	172.096	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	-	-	-	-
Altri debiti	4.024.920	3.631.972	392.948	-
Totale	4.720.251	4.327.303	392.948	-

Il debito verso fornitori è pari a euro **523.235** rispetto ad euro 795.882 del 2021 con un decremento di euro 272.647 e rappresenta il debito per fatture ricevute e da ricevere.

I debiti tributari ammontano a euro **172.096** rispetto ad euro 84.982 del 2021 con un aumento di euro 87.114 e sono relativi a debito Iva di euro 17.492, debito Ires di euro 57.397 ritenute acconto professionisti euro 9.080, ritenute dipendenti euro 79.255 e debito imposta sostitutiva TFR per euro 8.872.

Tra gli altri debiti, citando le voci più rilevanti, si riscontrano:

- ✓ i depositi cauzionali pari a complessivi euro **392.948** rispetto ad euro 383.983 del 2021 con un incremento di euro 8.965;
- ✓ il debito verso il personale dipendente, per euro **120.758** rispetto ad euro 64.183 del 2021 con un aumento di euro 56.575, è costituito dal debito per Legge Merloni;
- ✓ il debito vs i Comuni Vari per Aree, pari ad euro **219.448** rispetto ad euro 271.845 del 2021 con un decremento di euro 52.397;
- ✓ il debito verso Ater Roma e Provincia di Roma pari ad euro **42.836** rispetto ad euro 25.737 del 2021 con un aumento di euro 17.099;
- ✓ altri debiti afferenti la gestione speciale pari ad € **3.059.684**;

Si riporta un prospetto esplicativo dei conti di bilancio afferenti la “Gestione Speciale”:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Rientri vincolati art. 25 L. 513/1977	2.133.039	2.133.039	-
Per restituzioni di canoni L.R. 10/2001	928.921	926.645	(2.276)
Totale	3.061.960	3.059.684	(2.276)

I rientri vincolati art. 25 L. 513/1977 risultano invariati poiché, a partire all'esercizio 2021, non si è più proceduto all'accantonamento, pari ad un onere del 50% dello 0,50% del valore locativo degli alloggi e destinato al Fondo ERP. Al riguardo dopo un riscontro anche con le altre ATER del Lazio, si è appreso che l'art 13 della Legge n. 457/1978 con la quale è stato istituito il Fondo Regionale ERP è stato abrogato dall'art 7 dal D. Lgs n. 264/1999.

Ratei e risconti passivi

Nella voce si rilevano Ratei e Risconti per complessivi euro **1.145.327** rispetto ad euro 869.155 dell'esercizio precedente. Tali importi si riferiscono per euro 452.043 a ratei passivi, trattasi di quote condominiali anno 2022 pagate nel 2023, residui manutentivi anno 2022 fatturati 2023 e spese professionali varie competenza 2022, e per euro 693.284 a risconti passivi per contributi ecobonus e bonus facciate.

Esame delle voci del Conto Economico

RICAVI DI ESERCIZIO

A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2022 ammonta ad euro **6.139.552** rispetto ad euro 5.781.725 del 2021 con un incremento di euro 357.827. Tale importo risulta così composto:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.781.796	3.968.439	186.643
Altri ricavi e proventi	1.999.929	2.171.113	171.184
Totale	5.781.725	6.139.552	357.827

Di seguito si riporta il dettaglio delle voci che compongono il valore della produzione:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si analizzano nel dettaglio le poste che compongono il valore dei Ricavi delle vendite e delle prestazioni:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Canoni locali di proprietà costruiti con contributo dello Stato	3.286.951	3.468.931	181.980
Canoni locazioni immobili di proprietà adibiti ad uso diverso da abitazione	425.764	428.300	2.536
Canoni locazioni alloggi e locali di proprietà dello Stato	48.339	52.285	3.946
Canoni locazione locali costruiti senza contributo dello Stato	8.489	6.821	(1.668)
Altri ricavi	12.253	12.102	(151)
Totale	3.781.796	3.968.439	186.643

Il livello dei canoni di locazione alloggi dovrebbe essere determinato dalle Regioni, con propria

normativa, seguendo i principi fissati dalla delibera CIPE del 13.3.1995, che prevedevano un livello di canoni sufficiente a coprire le spese di manutenzione ordinaria, le spese generali ed un residuo destinato a nuove costruzioni.

I canoni determinati dalla Regione Lazio sono ben lungi dal garantire detto equilibrio e ciò ha comportato i notevoli disavanzi economici che da anni si rilevano nei consuntivi delle A.T.E.R. della nostra regione.

Il gap è evidenziato nella relazione sulla gestione del Direttore Generale.

Altri proventi e ricavi diversi

Negli altri ricavi e proventi si rilevano le seguenti componenti:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Contributi in conto esercizio	634.187	1.239.153	604.966
Plusvalenze da alienazione	586.219	389.059	(197.160)
Rimborsi e proventi diversi	779.523	542.901	(236.622)
	✓	✓	
Totale	1.999.929	2.171.113	171.184

- i contributi in conto esercizio si riferiscono a contributi ricevuti da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale (Regione) per euro 765.764 destinati a mitigare l'incremento dei costi di riscaldamento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e (Comune) per euro 149.709 destinati al comune di Capranica e Amministrazione Pubblica centrale (Stato-CER) per euro 323.680 principalmente destinati a Viterbo frazione di Bagnaia;
- le plusvalenze da alienazione sono generate dalla cessione di immobili di proprietà, per il cui dettaglio si rimanda al prospetto seguente;
- i rimborsi e proventi diversi sono dovuti principalmente a somme incassate per estinzione diritto di prelazione per euro 223.465, rimborsi per amministrazione stabili e servizi a rimborso per euro 155.254, corrispettivi tecnici per interventi edilizi per euro 17.810, recupero spese istruttoria e diritti di segreteria e registrazione contratti per euro 17.437, sopravvenienze per canoni esercizi precedenti per euro 72.395, sopravvenienze diverse per euro 12.328.

Altre voci di rilievo, all'interno della medesima sezione A.5, sono le plusvalenze da alienazioni immobili ed Aree.

Di seguito la tabella illustrativa dei dettagli delle vendite e relative plusvalenze generate:

Immobile	Valore di vendita	Valore netto contabile	Plusvalenza
Viterbo Via Murialdo 218	12.100	676	11.424
Piansano Via Donatori di Sangue 13	28.405	8.517	19.888
Cellere Via Fiora Snc	42.638	25.820	16.818
Viterbo Via Santa Rita 3	18.010	17.410	600
Viterbo Via Murialdo 194	7.200	670	6.530
Viterbo Via G. Rosi 3	27.060	403	26.657
Viterbo Via dei Bersaglieri 2	55.062	6.874	48.188
Orte C.so Garibaldi 127/B	45.654	18.993	26.661
Tarquinia Via La Malfa 6A/5	50.474	4.902	45.572
Civita Castellana Via Rio Purgatorio 14	49.580	5.580	44.000
Viterbo Via Bastianini 1	10.200	6.858	3.342
Sutri Via Monte del Sole 48/C	43.576	16.905	26.671
Viterbo Via I. Nievo 7	59.220	8.971	50.249
Cellere Via Fiora 14	42.638	25.635	17.003
Viterbo Via Murialdo 194	7.200	706	6.494
Tarquinia Via U. La Malfa 4	49.477	10.515	38.962
TOTALE	548.494	159.435	389.059

B – COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza.

I costi della produzione ammontano ad euro **6.060.379** con un aumento di euro 184.296 rispetto all'esercizio 2021.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Costi per servizi	1.504.828	1.721.598	216.770
Costi per il personale	2.256.088	2.160.366	(95.722)
Ammortamenti e svalutazioni	1.027.669	1.037.286	9.617
Accantonamenti per rischi	250.000	250.000	-
Oneri diversi di gestione	837.498	891.129	53.631
Totale	5.876.083	6.060.379	184.296

Costi per servizi

Si riportano e di seguito analizzano le principali tipologie di costi per servizi sostenuti nell'esercizio 2022:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Spese per interventi edilizi	159.485	136.534	(22.951)
Spese generali	642.148	667.752	25.604
Spese amministrazione stabili	215.086	291.072	75.986
Spese manutenzione stabili	488.109	626.240	138.131
Totale	1.504.828	1.721.598	216.770

Le spese generali sono relative principalmente a spese per compensi amministratori-Commissario e collegio sindacale per euro 212.134 (+€ 63.680 rispetto al 2021), spese postali e telefoniche per euro 43.218 (-€ 15.454 rispetto al 2021), spese per servizi e manutenzione uffici per euro 102.356 (-€ 23.405 rispetto al 2021), prestazioni professionali per euro 100.631 (-€ 5.564 rispetto al 2021), contenzioso generale ente per euro 68.398 (+€ 2.642 rispetto al 2021), gestione sistema informatico per euro 112.138 (+€ 9.732 rispetto al 2021) ed altre spese per € 28.877.

Costi per il personale

Confrontando i costi del personale dei due consuntivi si riscontra un decremento complessivo di euro 95.722. Si riporta di seguito il dettaglio delle voci:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Salari e stipendi	1.508.527	1.418.277	(90.250)
Oneri sociali	391.356	374.257	(17.099)
Trattamento	123.536	172.444	48.908
Altri costi	232.669	195.388	(37.281)
Totale	2.256.088	2.160.366	(95.722)

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2022. La struttura organizzativa di riferimento è riportata nella Delibera C.D.A. n. 27 del 23 febbraio 2023:

Qualifica	Personale in forza al 31/12/2021	Personale in forza al 31/12/2022	Pianta organica
Dirigenti	1	1	2
Quadri	6	6	9
Livello A	5	8	15
Livello B	11	6	17
Livello C	1	1	1
Livello D	1	1	1
Addetto stampa	1	1	1
Totale	26	24	46

All'unità di persona si aggiungono quattro interinali ed una posizione di comando assunti per far fronte alle ormai note e consolidate esigenze di sottodimensionamento strutturale.

Ammortamenti

Si riportano nella tabella che segue gli ammortamenti effettuati nel 2022 con il raffronto rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.567	4.382	(2.185)
Ammortamento immobili	1.005.779	1.019.736	13.957
Ammortamento mobili, pc, impianti, auto e furgoni	15.323	13.168	(2.155)
Totale	1.027.669	1.037.286	9.617

Oneri diversi di gestione

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro **891.129** rispetto ad euro 837.498 del precedente esercizio.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Accantonamento al Fondo Regionale ERP	-	-	-
Imposte gestione immobili	621.303	724.451	103.148
Altri costi	216.195	166.678	(49.517)
Totale	837.498	891.129	53.631

L'accantonamento, pari ad un onere del 50% dello 0,50% del valore locativo degli alloggi e destinato al Fondo ERP, non è stato effettuato anche per l'esercizio 2022, poiché dopo riscontro anche con le altre ATER del Lazio, si è appreso che l'art 13 della Legge n. 457/1978 con la quale è stato istituito il Fondo Regionale ERP è stato abrogato dall'art 7 dal D. Lgs n. 264/1999.

Le imposte gestioni immobili si riferiscono principalmente alle Imposte di registro, di bollo, IMU, come meglio riportato di seguito: Al suo interno si riscontrano principalmente le seguenti voci (espresse in euro):

- € 110.917 per Imposta di registro e imposte di bollo
- € 173.913 per I.M.U.
- € 390.912 per costi IVA Indetraibile

Per quanto riguarda l'IMU, a decorrere da gennaio 2020 il comma 738 dell'art.1 della L.160/2019 ha abolito l'imposta unica comunale fra cui la Tasi mentre l'IMU continua ad essere dovuta secondo le regole ordinarie. In base alle disposizioni legislative intervenute, per gli immobili posseduti dagli IACP (o enti trasformati) aventi le caratteristiche di alloggio sociale di cui al citato Dm 22 aprile 2008, a partire dal gennaio 2014, si applica lo stesso regime previsto per l'abitazione principale. Pertanto, si è provveduto al calcolo dell'IMU solamente con riguardo agli immobili non residenziali aventi natura commerciale o non regolarmente assegnati.

Gli altri costi sono principalmente composti da altre imposte e tasse per euro 6.819 e altre sopravvenienze per euro 150.481 dovute principalmente a oneri condominiali, previdenziali, imposte e tasse e competenze arretrate Commissario Straordinario e Collegio Sindacale relativi ad esercizi precedenti; nonché da una minusvalenza patrimoniale di seguito dettagliata:

Immobilabile	Valore di vendita	Valore netto contabile	Minusvalenza
Piansano Via Donatori Sangue 13	10.687	12.004	1.317
TOTALE	10.687	12.004	1.317

Proventi e Oneri Finanziari

Si riporta il raggruppamento per voci dei proventi finanziari nella tabella che segue:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Interessi attivi bancari	30	17.614	17.584
Interessi da cessionari	13.200	9.770	(3.430)
Altri interessi attivi	9.468	423	(9.045)
Totale	22.698	27.807	5.109

Si riportano gli oneri finanziari nella tabella che segue:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Spese depositi bancari	1.220	1.528	308
Interessi bancari	958	1.069	111
Altri interessi passivi	2.028	5.149	3.121
Totale	4.206	7.746	3.540

Il bilancio d'esercizio chiude con un risultato positivo, prima delle imposte sul reddito di esercizio, pari ad euro **99.234**.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro **39.253** per IRAP ed euro **103.976** per IRES per complessivi € **143.229**.

Altre informazioni

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dall'Ente

L'Ente non ha emesso strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 Codice Civile.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

L'Ente non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

L'Ente non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Impegni e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenzia che non sono presenti "impegni" non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informativa attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4, del C.C. l'Ente non è soggetto ad attività di direzione e coordinamento.

Informazioni relativa all'impresa che redige il bilancio consolidato

Per le finalità dettate dall'art. 2427 n. 22-quinquies del c.c., si precisa che la Regione Lazio con sede legale in Roma Via Rosa Raimondi Garibaldi 7, redige il bilancio consolidato ai sensi dell'art. 68 del D. Lgs. n. 118/2011 recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42", come modificato dal decreto legislativo 10 agosto 2014, n. 126.

Viterbo, 07/11/2023

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to Dott. Diego Bacchiocchi

IL DIRETTORE GENERALE

F.to Avv. Fabrizio Urbani



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

Bilancio consuntivo al 31 dicembre 2022

**Relazione della società di revisione indipendente nominata ai
sensi dell'art. 3, comma 2, lettera c) della Legge Regionale
n.9/2017**

Relazione della società di revisione indipendente

Al Presidente e Commissario Straordinario della
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consuntivo della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo (l'Ente), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consuntivo fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consuntivo* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, non era obbligata alla revisione legale ex art. 2477 del Codice Civile.

Responsabilità del Presidente, del Direttore Generale e del Collegio dei Revisori per il bilancio consuntivo

Il Presidente ed il Direttore Generale sono responsabili per la redazione del bilancio consuntivo che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Presidente ed il Direttore Generale sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consuntivo, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Presidente ed il Direttore Generale utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consuntivo a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio dei revisori ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dallo statuto, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente e del controllo contabile.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consuntivo

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consuntivo nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che tuttavia non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consuntivo.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consuntivo, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Presidente e dal Direttore Generale, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Presidente e del Direttore Generale del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consuntivo nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consuntivo rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali



carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Altre relazioni

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, sulla sua conformità alle norme di legge e dichiarazione su eventuali errori significativi

Il Direttore Generale della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo al 31 dicembre 2022, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio consuntivo e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consuntivo della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo al 31 dicembre 2022 e sulla sua conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consuntivo della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione su eventuali errori significativi, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 23 novembre 2023

EY S.p.A.

F.to Dott. Filippo Maria Aleandri



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

COLLEGIO SINDACALE

Via Igino Garbini,78/A – 01100 Viterbo Tel. 0761/2931 Fax.761/227303 C.F. 80000910564 P.IVA 00061420568

Verbale n. 10 del Collegio Sindacale del 13 dicembre 2023

In data odierna, presso lo Studio del Dott. Mauro Pietrini, ubicato in Viterbo, Via Guglielmo Marconi nr. 27, si è riunito il collegio dei revisori dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio numero T00150 del 06.07.2021, immediatamente esecutivo, e composto da:

- Dott. Adriano Corsetti Presidente
- Dott. Mauro Pietrini Componente
- Dott.ssa Stefania Santini Componente

Tutti i componenti sono presenti.

PARERE SUL BILANCIO PER L'ESERCIZIO 01.01.2022 – 31.12.2022

E RELATIVI ALLEGATI

A) SUL BILANCIO ANNUALE

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il Collegio Sindacale ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del codice civile, così come previste dall'art. 7 L.R. Lazio 30/2002, mentre

l'attività di certificazione del bilancio nei termini e nelle statuizioni indicate all' 14, comma 2-bis, L.R. 30/2002 (modificata in questo senso dall'art.3, comma 2 lettera c) L.R. Lazio 9/2017) è stata svolta dalla Società di Revisione E.Y. S.p.a, nominata con contratto sottoscritto in data 04 agosto 2022 e che ha rilasciato la propria Certificazione del Bilancio Ater Viterbo chiuso al 31.12.2022 che il Collegio Sindacale scrivente riceve nel rispetto delle previsioni contenute nella Legge Regionale numero 9, del 14 agosto 2017, all'articolo 3, comma 2, lettera c, che a sua volta ha introdotto il novello nuovo comma 2 bis, all'articolo 14, della Legge nr. 30/2002.

Il bilancio Consuntivo per il periodo 2022, si chiude con una perdita di esercizio pari ad Euro 43.995,00; detta perdita presenta una diminuzione di Euro 157.829,00, rispetto alla perdita di esercizio maturata dall'Ente Ater di Viterbo nello scorso esercizio rappresentata complessivamente in euro 201.824,00

PREMESSE

La presente relazione del bilancio Consuntivo dell'ATER di Viterbo per l'esercizio sociale chiuso al 31.12.2022 viene redatta ai sensi e per gli effetti delle previsioni contenute dall'articolo 15 del regolamento di Contabilità dell'Ente e dall'articolo 10, comma 3 e 6 del suo statuto.

Il Collegio, in effetti, preliminarmente ad ogni altra considerazione, vuole rappresentare la circostanza che sono stati procrastinati i termini di scadenza rispetto all'approvazione del bilancio consuntivo dell'Ente previsti dall'articolo 23, primo comma, dello Statuto dell'Azienda ATER di Viterbo.

I termini di cui sopra, indicano in quattro mesi dalla chiusura di ciascun esercizio il tempo entro il quale, il CDA nominato dell'ATER, deve provvedere ad emanare la delibera di approvazione del Consuntivo di gestione.

Il mancato rispetto dei tempi appena richiamati, è stato determinato dalla decadenza del Consiglio di Amministrazione e del Presidente dell'Azienda ATER di Viterbo avvenuta il giorno 11 giugno 2023

ma, negli effetti in prorogatio solo per le operazioni ordinarie da 45 giorni prima e cioè dal 27 aprile 2023.

Il Collegio da inoltre atto che, permane un ulteriore corposo ritardo per la circostanza dovuta al fatto che solo in data 01 Agosto 2023, il Dott. Francesco Rocca, nella Sua qualità di Presidente della Regione Lazio, con proprio Decreto n. T00155, ha nominato il Dott. Diego BACCHIOCCHI nuovo Commissario Straordinario (con successive funzioni di Presidente decorrenti dal giorno della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione della Ater di Viterbo).

Infine, il Collegio de quo rileva che in data 23 novembre 2023, si è completata la formazione del fascicolo di bilancio Ater Viterbo chiuso al 31.12.2022, in quanto l'Organo scrivente ha ricevuto la Certificazione del bilancio rilasciata dalla società di Certificazione E.Y. S.p.a., pervenuta al Collegio a mezzo email, dal Responsabile dell'Ufficio Contabilità e Bilancio Ater di Viterbo, Dott. Andrea Scarinci.

Dall'esame della documentazione consegnata, il Collegio rileva quanto segue:

- Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423-bis, comma 2, c.c..
- Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono stati redatti conformemente al dettato normativo, di cui agli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile. La Nota Integrativa, anch'essa redatta in base al disposto normativo, fornisce esaurientemente le informazioni relative alle operazioni contabili ed alle risultanze di bilancio ed anche la Relazione sulla Gestione è conforme al disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.
- In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter, comma 5, codice civile per ogni voce è stato indicato l'importo corrispondente dell'esercizio precedente adottato e riclassificato secondo le nuove disposizioni; sono stati altresì indicati nella nota integrativa eventuali spostamenti operati tra le voci rispetto a quanto rappresentato nell'esercizio precedente. Nella predisposizione del Bilancio, sono stati utilizzati gli schemi secondo le nuove disposizioni del codice civile, così come modificato dal decreto legislativo n. 139/2015 di recepimento della direttiva 2013/34 UE sulla base dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità.
- Sulla presenza o meno di errori significativi nel bilancio, il Collegio prende atto della relazione della Società di Revisione, E.Y. SPA del 23 novembre 2023 che riporta il seguente giudizio:

“A nostro giudizio, il bilancio consuntivo fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell’Ente al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione”.

Il Collegio dei Revisori

Esaminati gli schemi:

- Dello stato Patrimoniale e del Conto Economico del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.
- Del documento di Nota Integrativa in relazione al bilancio consuntivo chiuso al 31.12.2022.
- Della relazione sulla Gestione dell’Azienda ATER di Viterbo nell’anno 2022 e sull’attività svolta dai servizi Amministrativi e Tecnici, resa dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani ai sensi di quanto prescritto dall’articolo 19 del Regolamento di Contabilità dell’Ente.
- Della relazione al bilancio Consuntivo ATER di Viterbo chiuso al 31.12.2022, redatta dal Commissario Straordinario dell’Ente Dott. Diego Bacchiocchi.
- Della Relazione di Certificazione del Bilancio ATER di Viterbo al 31.12.2022, prodotta dalla società di revisione E.Y. SPA che non contiene nessun rilievo ovvero richiamo di informativa.

Pertanto, in funzione dei documenti ricevuti , il Collegio ha esaminato tutti i documenti allegati al bilancio di esercizio, i cui risultati vengono di seguito descritti.

STATO PATRIMONIALE

Lo Stato patrimoniale presenta le seguenti risultanze:

Attivo	2022	2021
Immobilizzazioni	79.056.282	77.370.880
Attivo circolante	39.391.210	14.307.723
Ratei e risconti attivi	3.283	5.909
Totale attività	118.450.775	91.684.512

Passivo		
Patrimonio netto	110.146.380	83.162.335
Fondi per rischi ed oneri	1.526.398	1.526.398
Trattamento Fine Rapporto	912.419	868.656
Debiti	4.720.251	5.257.968
Ratei e risconti passivi	1.145.327	869.155
Totale passività	118.450.775	91.684.512

Per quanto riguarda le attività, il Collegio ha preso atto dei criteri utilizzati nella valutazione delle singole voci in conformità all'art. 2426 del codice civile, salvo quanto specificato in nota integrativa alla quale si rinvia.

Immobilizzazioni

Immateriali:

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente comprensivo dei soli costi accessori direttamente imputabili. Tali immobilizzazioni sono esposte nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di ammortamento.

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile per l'uso secondo le previsioni della Società.

I fondi di ammortamento sono stati determinati in base ai seguenti coefficienti:

- diritti utilizzazione opere ingegno: 25%
- spese per acquisto software: 25%

Materiali:

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e/o di conferimento e comprendono le rivalutazioni monetarie effettuate in applicazione di specifiche disposizioni legislative

Tali immobilizzazioni sono esposte nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di ammortamento. L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile per l'uso secondo le previsioni dell'Ente ed è calcolato in quote costanti in base alla residua possibilità di utilizzazione in relazione alla vita utile stimata del bene, che è riesaminata con periodicità annuale.

I costi di manutenzione e riparazione aventi efficacia conservativa influenzano integralmente il conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. Le spese di manutenzione e riparazione aventi carattere incrementativo sono capitalizzate in quanto aumentano il valore dei cespiti ai quali si riferiscono.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'utilizzo di immobilizzazione, la stessa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile, (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore netto contabile), viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Gli altri beni mobili (mobili, macchine, autovetture, autofurgoni e impianti) sono stati valutati al costo di acquisto. I relativi fondi, accantonati sin dall'acquisto, sono stati determinati applicando i coefficienti previsti dalle disposizioni fiscali così come di seguito riportati:

- impianti ed automezzi: 20%
- macchine elettroniche: 20%
- mobili: 12%.

Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, che rappresentano l'investimento duraturo e strategico della società, sono relative a crediti ed ai titoli a reddito fisso. Sono valutati al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori, ridotto ove necessario per tener conto di eventuali perdite di valore durevoli e incrementato per le capitalizzazioni, ove previsto, dei rendimenti di periodo.

Crediti

L'azienda Ater Viterbo dichiara nella propria nota integrativa al bilancio che i crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità e che, in forza del principio di rilevanza di cui all'art.2423 del codice civile non si applica ai crediti delle Ater il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art. 2426 co 1 nr 8 c.c. in quanto:

1. I crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine;
2. Nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazione significativi, né sussiste un "mercato" di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni. I tassi di interesse sono applicati in misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza di Legge Regionali che fissano inderogabilmente le condizioni di cessione degli alloggi.

In relazione a quanto precede, il Collegio Sindacale de quo rappresenta che nell'esercizio 2019, al termine di un lungo e complesso processo di analisi, in seguito alla due diligence sulle poste del patrimoniali del bilancio da parte dell'ATER Viterbo ed a una profonda revisione in aumento del valore del fondo svalutazione crediti, le voci patrimoniali dell'attivo crediti per canoni di locazione, crediti verso cessionari di alloggi e crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso, è stata attentamente ricostruita e rappresentata dall' Ater di Viterbo nel bilancio chiuso al 31.12.2019 - al netto di un fondo svalutazione crediti di euro 11.407.452,00 - per complessivi euro 1.516.898,00.

Detta posta sembrerebbe avere assunto un già conosciuto – rispetto al passato - trend di nuovo aumento.

Nel solo esercizio 2022 si è passati da un valore di Euro 2.403.099,00 (al netto di un fondo svalutazione crediti di Euro 12.685.457,00) rappresentato nel bilancio Ater Viterbo chiuso al 31.12.2021, al valore di Euro 3.053.636,00 (al netto di un fondo svalutazione crediti di Euro 12.935.457,00) rappresentato nel bilancio chiuso al 31.12.2022.

Nella sostanza, appare di immediata evidenza come, l'Azienda Ater Viterbo, in soli 3 esercizi (dal 2019 al 2022) sia passata dal un valore di crediti verso utenza (e al netto degli accantonamenti a fondo rischi su crediti effettuata) di euro 1.516.898,00 (presente in bilancio nel periodo post due diligence di questa specifica voce) al valore rappresentato nel

bilancio chiuso al 31.12.2022, pari a complessivi Euro (sempre al netto del fondo accantonamento rischi su crediti) pari, come rappresentato sopra, ad euro 3.053.636,00.

In conseguenza, il Collegio rileva, in soli tre anni (al netto delle svalutazioni crediti verso utenti per locazione, effettuate in bilancio dall'Azienda Ater Viterbo con l'incremento del fondo svalutazione crediti) una variazione in aumento della medesima posta per crediti di canoni locazione verso utenza, per crediti verso cessionari alloggi e per crediti vs clienti per locazione, di complessivi Euro 1.536.738, importo incrementale pari al 101,30% della voci rappresentata in bilancio solo tre anni fa.

Inoltre è anche evidente che, nel solo esercizio 2022 (cfr tabelle presenti a pagina 14 della nota integrativa) i crediti presenti in bilancio per tutti i tipi di canoni di locazione immobili a favore dell'Azienda Ater Viterbo, anche a fronte di una appostazione al fondo svalutazione crediti di Euro 250.000,00, presentano un valore incrementale rispetto all'esercizio precedente per Euro 650.537,00.

Detto andamento, come noto, è stato oggetto negli anni passati di diversi richiami e rilievi da parte dello scrivente Collegio Sindacale che ha manifestato preoccupazione in ordine alla corretta valutazione della posta del fondo svalutazione crediti e, in conseguenza, anche in questa occasione ,Il Collegio rinnova l'invito ai vertici apicali dell'Azienda ATER a monitorare costantemente la corretta valutazione del fondo svalutazione crediti rispetto alle possibili e reali possibilità di recupero ed esigibilità dei crediti per canoni di locazione iscritti in bilancio a vario titolo anche nella prospettiva di evitare , anche solo in pura ipotesi, la possibile rappresentazione di un risultato di esercizio non corretto .

Infine , Il Collegio , riportandosi pedissequamente a quanto da sempre affermato , ritiene che l'aumento costante di detti crediti vada comunque, con intento prioritario arginato e ricondotto a valori inferiori; a tale scopo invita (al fine di evitare che questa situazione concomitante con quella afferente il gap esistente fra ricavi medi canoni di locazione e costi medi di gestione e manutenzione attribuibile ad ogni immobile ATER Viterbo e pari – cfr relazione di Gestione del Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani al bilancio de quo - ad euro 269,00 per immobile, possa condurre l'Azienda Ater di Vterbo – come affermato anche dal Commissario Straordinario Dott. Diego Bacchiocchi nella propria relazione al bilancio e nella sezione dedicata alla continuità aziendale dell'Ente – in uno stato non più gestibile e in una situazione di compromissione di autonomia finanziaria), la Direzione Aziendale, Il Commissario Straordinario e gli Uffici Amministrativi preposti, ad incrementare il livello di controllo del credito e a intensificare notevolmente ogni e possibile azione di recupero dei

crediti medesimi , intervenendo(in assenza di inibizione prevista dalle norme vigenti in tema di locazione ERP) con migliore e maggiore tempestività e cioè, attraverso la contestazione immediata all'utenza insolvente, anche legale e a seguire giudiziale, dei mancati pagamenti dei canoni di locazione relative all'esercizio corrente già nel corso dell'anno , non appena essa si manifesti con il mancato pagamento di due/tre mensilità da parte dell'utenza.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

Le disponibilità liquide comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e di un irrilevante rischio di variazione del loro valore. Dette risorse finanziarie al 31.12.2022, pari ad Euro 3.583.067,00 (di cui Il Collegio ricorda che una somma corrispondente a complessivi Euro 1.638.495,00, è relativa al conto corrente L560/93, il quale conto, il collegio Rammenta che ha destinazione vincolata esclusiva dei proventi depositati afferenti le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente della Ater Viterbo; in questo senso cfr rilievi e raccomandazioni contenute nel verbale Collegio Sindacale afferente alla relazione al bilancio chiuso al 31.12.2019) hanno subito un decremento rispetto al precedente esercizio pari ad euro 60.031,00.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

PASSIVO

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Trattamento di fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Nella voce Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art. 2120 Cod. Civ.; il debito risulta corrispondente alle reali indennità maturate globalmente, comprensivo delle quote pregresse a favore del personale dipendente in forza a fine esercizio.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale. Per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi non è stata effettuata l'attualizzazione. I debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partite dal 1° gennaio 2016, sono iscritti al valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione. Per i debiti di durata superiore ai 12 mesi stipulati nel 2016 e negli anni successivi, il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione non sono stati applicati in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni fiscali vigenti. Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite e/o anticipate in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

difficoltà gestionali che compromettono la capacità dell'azienda di operare con tempestività in termini di imputazione e recupero del credito.

CONTO ECONOMICO

Il Collegio scrivente riepiloga, a seguire, le poste che compongono il conto economico in funzione dei ricavi e dei costi così come rinvenuti dall'esame del bilancio chiuso al 31.12.2022 e dalla nota integrativa firmate del Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani e del Commissario Straordinario Dott. Diego Bacchiocchi.

1 – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2022 ammonta ad euro 6.139.552 rispetto ad euro 5.781.725 del 2021 con un incremento di euro 357.827. Tale importo risulta così composto:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.781.796	3.968.439	186.643
Altri ricavi e proventi	1.999.929	2.171.113	171.184
Totale	5.781.725	6.139.552	357.827

Di seguito si riporta il dettaglio delle voci che compongono il valore della produzione:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si analizzano nel dettaglio le poste che compongono il valore dei Ricavi delle vendite e delle prestazioni:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Canoni locali di proprietà costruiti con contributo dello Stato	3.286.951	3.468.931	181.980
Canoni locazioni immobili di proprietà adibiti ad uso diverso da abitazione	425.764	428.300	2.536
Canoni locazioni alloggi e locali di proprietà dello Stato	48.339	52.285	3.946
Canoni locazione locali costruiti senza contributo dello Stato	8.489	6.821	(1.668)
Altri ricavi	12.253	12.102	(151)
Totale	3.781.796	3.968.439	186.643

Il livello dei canoni di locazione alloggi dovrebbe essere determinato dalle Regioni, con propria normativa, seguendo i principi fissati dalla delibera CIPE del 13.3.1995, che prevedevano un livello di canoni sufficiente a coprire le spese di manutenzione ordinaria, le spese generali ed un residuo destinato a nuove costruzioni.

I canoni determinati dalla Regione Lazio sono ben lungi dal garantire detto equilibrio e ciò ha comportato i notevoli disavanzi economici che da anni si rilevano nei consuntivi delle A.T.E.R. della nostra regione.

Il gap è evidenziato nella relazione sulla gestione del Direttore Generale ed è pari ad una morosità negativa media per immobile (gestiti dalla ATER Viterbo oltre 4000 immobili) pari ad Euro 269,00.

In questo senso il Collegio rimanda interamente alle raccomandazioni e alle osservazioni contenute nella presente relazione nella parte dedicata all'esame dell'attivo patrimoniale, sezione paragrafo dei crediti.

Altri proventi e ricavi diversi

Negli altri ricavi e proventi si rilevano le seguenti componenti:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Contributi in conto esercizio	634.187	1.239.153	604.966
Plusvalenze da alienazione	586.219	389.059	(197.160)
Rimborsi e proventi diversi	779.523	542.901	(236.622)
Totale	1.999.929	2.171.113	171.184

- i contributi in conto esercizio si riferiscono a contributi ricevuti da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale (Regione) per euro 765.764 destinati a mitigare l'incremento dei costi di riscaldamento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e (Comune) per euro 149.709 destinati al comune di Capranica e Amministrazione Pubblica centrale (Stato-CER) per euro 323.680 principalmente destinati a Viterbo frazione di Bagnaia;
- le plusvalenze da alienazione sono generate dalla cessione di immobili di proprietà, per il cui dettaglio si rimanda al prospetto seguente;
- i rimborsi e proventi diversi sono dovuti principalmente a somme incassate per estinzione diritto di prelazione per euro 223.465, rimborsi per amministrazione stabili e servizi a rimborso per euro 155.254, corrispettivi tecnici per interventi edilizi per euro 17.810, recupero spese istruttoria e diritti di segreteria e registrazione contratti per euro 17.437, sopravvenienze per canoni esercizi precedenti per euro 72.395, sopravvenienze diverse per euro 12.328.

Altre voci di rilievo, all'interno della medesima sezione A.5, sono le plusvalenze da alienazioni immobili ed Aree.

Di seguito la tabella illustrativa dei dettagli delle vendite e relative plusvalenze generate:

Immobile	Valore di vendita	Valore netto contabile	Plusvalenza
Viterbo Via Murialdo 218	12.100	676	11.424
Piansano Via Donatori di Sangue 13	28.405	8.517	19.888
Cellere Via Fiora Snc	42.638	25.820	16.818
Viterbo Via Santa Rita 3	18.010	17.410	600
Viterbo Via Murialdo 194	7.200	670	6.530
Viterbo Via G. Rosi 3	27.060	403	26.657
Viterbo Via dei Bersaglieri 2	55.062	6.874	48.188
Orte C.so Garibaldi 127/B	45.654	18.993	26.661
Tarquinia Via La Malfa 6A/5	50.474	4.902	45.572
Civita Castellana Via Rio Purgatorio 14	49.580	5.580	44.000
Viterbo Via Bastianini 1	10.200	6.858	3.342
Sutri Via Monte del Sole 48/C	43.576	16.905	26.671
Viterbo Via I. Nievo 7	59.220	8.971	50.249
Cellere Via Fiora 14	42.638	25.635	17.003
Viterbo Via Murialdo 194	7.200	706	6.494
Tarquinia Via U. La Malfa 4	49.477	10.515	38.962
TOTALE	548.494	159.435	389.059

2 – COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza.

I costi della produzione ammontano ad euro 6.060.379 con un aumento di euro 184.296 rispetto all'esercizio 2021.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Costi per servizi	1.504.828	1.721.598	216.770
Costi per il personale	2.256.088	2.160.366	(95.722)
Ammortamenti e svalutazioni	1.027.669	1.037.286	9.617
Accantonamenti per rischi	250.000	250.000	-
Oneri diversi di gestione	837.498	891.129	53.631
Totale	5.876.083	6.060.379	184.296

Costi per servizi

Si riportano e di seguito analizzano le principali tipologie di costi per servizi sostenuti nell'esercizio 2022:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Spese per interventi edilizi	159.485	136.534	(22.951)
Spese generali	642.148	667.752	25.604
Spese amministrazione stabili	215.086	291.072	75.986
Spese manutenzione stabili	488.109	626.240	138.131
Totale	1.504.828	1.721.598	216.770

Le spese generali sono relative principalmente a spese per compensi amministratori-Commissario e collegio sindacale per euro 212.134 (+€ 63.680 rispetto al 2021), spese postali e telefoniche per euro 43.218 (-€ 15.454 rispetto al 2021), spese per servizi e manutenzione uffici per euro 102.356 (-€ 23.405 rispetto al 2021), prestazioni professionali per euro 100.631 (-€ 5.564 rispetto al 2021), contenzioso generale ente per euro 68.398 (+€ 2.642 rispetto al 2021), gestione sistema informatico per euro 112.138 (+€ 9.732 rispetto al 2021) ed altre spese per € 28.877.

Costi per il personale

Confrontando i costi del personale dei due consuntivi si riscontra un decremento complessivo di euro 95.722. Si riporta di seguito il dettaglio delle voci:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Salari e stipendi	1.508.527	1.418.277	(90.250)
Oneri sociali	391.356	374.257	(17.099)
Trattamento	123.536	172.444	48.908
Altri costi	232.669	195.388	(37.281)
Totale	2.256.088	2.160.366	(95.722)

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2022. La struttura organizzativa di riferimento è riportata nella Delibera C.D.A. n. 27 del 23 febbraio 2023:

Qualifica	Personale in forza al 31/12/2021	Personale in forza al 31/12/2022	Pianta organica
Dirigenti	1	1	2
Quadri	6	6	9
Livello A	5	8	15
Livello B	11	6	17
Livello C	1	1	1
Livello D	1	1	1
Addetto stampa	1	1	1
Totale	26	24	46

All'unità di persona si aggiungono quattro interinali ed una posizione di comando assunti per far fronte alle ormai note e consolidate esigenze di sottodimensionamento strutturale.

Ammortamenti

Si riportano nella tabella che segue gli ammortamenti effettuati nel 2022 con il raffronto rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.567	4.382	(2.185)
Ammortamento immobili	1.005.779	1.019.736	13.957
Ammortamento mobili, pc, impianti, auto e furgoni	15.323	13.168	(2.155)
Totale	1.027.669	1.037.286	9.617

Oneri diversi di gestione

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro 891.129 rispetto ad euro 837.498 del precedente esercizio.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Accantonamento al Fondo Regionale ERP	-	-	-
Imposte gestione immobili	621.303	724.451	103.148
Altri costi	216.195	166.678	(49.517)
Totale	837.498	891.129	53.631

L'accantonamento, pari ad un onere del 50% dello 0,50% del valore locativo degli alloggi e destinato al Fondo ERP, non è stato effettuato anche per l'esercizio 2022, poiché dopo riscontro anche con le altre ATER del Lazio, si è appreso che l'art 13 della Legge n. 457/1978 con la quale è stato istituito il Fondo Regionale ERP è stato abrogato dall'art 7 dal D. Lgs n. 264/1999.

Le imposte gestioni immobili si riferiscono principalmente alle Imposte di registro, di bollo, IMU, come meglio riportato di seguito: Al suo interno si riscontrano principalmente le seguenti voci (esprese in euro):

- € 110.917 per Imposta di registro e imposte di bollo
- € 173.913 per I.M.U.
- € 390.912 per costi IVA Indetraibile

Per quanto riguarda l'IMU, a decorrere da gennaio 2020 il comma 738 dell'art.1 della L.160/2019 ha abolito l'imposta unica comunale fra cui la Tasi mentre l'IMU continua ad essere dovuta secondo le regole ordinarie. In base alle disposizioni legislative intervenute, per gli immobili posseduti dagli IACP (o enti trasformati) aventi le caratteristiche di alloggio sociale di cui al citato Dm 22 aprile 2008, a partire dal gennaio 2014, si applica lo stesso regime previsto per l'abitazione principale. Pertanto, si è provveduto al calcolo dell'IMU solamente con riguardo agli immobili non residenziali aventi natura commerciale o non regolarmente assegnati.

Gli altri costi sono principalmente composti da altre imposte e tasse per euro 6.819 e altre sopravvenienze per euro 150.481 dovute principalmente a oneri condominiali, previdenziali, imposte e tasse e competenze arretrate Commissario Straordinario e Collegio Sindacale relativi ad esercizi precedenti; nonché da una minusvalenza patrimoniale di seguito dettagliata:

Immobilie	Valore di vendita	Valore netto contabile	Minusvalenza
Piansano Via Donatori Sangue 13	10.687	12.004	1.317
TOTALE	10.687	12.004	1.317

Proventi e Oneri Finanziari

Si riporta il raggruppamento per voci dei proventi finanziari nella tabella che segue:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Interessi attivi bancari	30	17.614	17.584
Interessi da cessionari	13.200	9.770	(3.430)
Altri interessi attivi	9.468	423	(9.045)
Totale	22.698	27.807	5.109

Si riportano gli oneri finanziari nella tabella che segue:

Descrizione	31/12/2021	31/12/2022	Differenze 2022-2021
Spese depositi bancari	1.220	1.528	308
Interessi bancari	958	1.069	111
Altri interessi passivi	2.028	5.149	3.121
Totale	4.206	7.746	3.540

Il bilancio d'esercizio chiude con un risultato positivo, prima delle imposte sul reddito di esercizio, pari ad euro **99.234**.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro **39.253** per IRAP ed euro **103.976** per IRES per complessivi **€ 143.229**.

Altre informazioni

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dall'Ente

L'Ente non ha emesso strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma dell'art. 2427 Codice Civile.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

L'Ente non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

L'Ente non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Pertanto, in funzione di tutto quanto fin qui illustrato e richiamate tutte le osservazioni, raccomandazioni e rilievi formulati, Il Collegio Sindacale scrivente

Attesta

- che il bilancio Consuntivo relativo all'esercizio 2022, fatte salve le raccomandazioni, i rilievi e le osservazioni contenute nella parte che precede la presente relazione al bilancio Ente ATER Viterbo chiuso al 31.12.2022, alle quali si rimanda e che in questa sede si intendono integralmente richiamate, è stato formato e presentato nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità ad eccezione del rispetto dei termini di presentazione, il cui ritardo, è stato ampiamente motivato e argomentato nella parte della presente relazione che precede;

L'impostazione della presente relazione tiene conto delle disposizioni di legge e della Norma n. 7.1. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di enti non quotati", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015.

B) OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE IN ORDINE AL BILANCIO DI ESERCIZIO.

Del nostro operato Vi diamo atto con quanto segue, aggiungendo che, anche quest'anno, l'attività operativa del collegio è stata condizionata (ma non pregiudicata), dalle ultime misure restrittive emanate dal Governo in seguito alla diffusione del Covid-19; ciò ha reso necessario, talvolta, il ricorso e reperimento "a distanza" di documenti in formato elettronico e a riunioni di collegio effettuati con sistemi di videoconferenza.

Per quanto attiene il capitolo della relazione in esame, l'Organo di verifica *de quo*, in coerenza con quanto evidenziato nel paragrafo A) della presente relazione, prendendo quindi atto e in riferimento agli accantonamenti effettuati in bilancio, raccomanda agli Organi apicali dell'azienda ATER di Viterbo, di proseguire e perseguire una attività di costante monitoraggio dei crediti **al fine ultimo di mantenere gli equilibri di bilancio anche e soprattutto sotto l'aspetto finanziario.**

Il Collegio rileva che in relazione alla Continuità aziendale :

il Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani, nella propria relazione assume che l'ATER di Viterbo (nel rispetto del principio generale) sia sia l'esistenza del going concern e quindi della continuità aziendale a breve , nonché la capacità dell'Ente di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro, senza che vi sia l'intenzione , ne la necessità di portare l'Ater Viterbo in liquidazione ovvero di cessare l'attività ovvero di assoggettarlo a procedure concorsuali .

Il Commissario Straordinario dell'Ente Ater Viterbo Dott. Diego Bacchiocchi, in relazione a una previsione finanziaria di più ampio periodo e non focalizzata nel breve ma nei prossimi anni, assume quanto segue "Il gap economico tra i costi di gestione ed i ricavi relativi ai canoni, costo che fino a qualche anno fa era coperto dal contratto di servizio stipulato con la Regione Lazio per un importo che oggi si aggirerebbe su un'entrata di C 1.076.000,00, è stato fin qui finanziato mediante la cessione di alloggi patrimoniali con i cui proventi è stata sposata gran parte delle manutenzioni del

patrimonio. Tale leva economica applicata ancora per gli anni successivi non garantirà a lungo la continuità dell'azienda ATER.

Il Collegio Sindacale scrivente, esprime piena condivisione in funzione di quanto affermato dal Commissario Straordinario della azienda ATER Viterbo e lo fa in coerenza con i propri precedenti verbali, nei quali Il Collegio de quo, aveva sempre espresso forti perplessità (in assenza di cambiamenti in aumento relativi alla misura del canone di locazione in essere verso l'utenza e della capacità dell'Ente di migliorare sensibilmente la percentuale di riscossione dei propri canoni attivi di locazione immobili) sull'evolversi dell'equilibrio finanziario a medio termine anche in afferenza del raggiungimento degli equilibri attuali finanziari dell'ente, che avviene attraverso la copertura dei costi di carattere ordinario con proventi di natura straordinaria (vedi ad esempio plusvalenze da alienazione immobili) .

E' parere del Collegio, per quanto attiene alla valutazione della continuità aziendale legato all'equilibrio finanziario e in applicazione del paragrafo 22 dell'OIC11., che questa situazione vada costantemente monitorata , in quanto, se associata anche alla morosità troppo elevata esistente relativamente alla tardività nei pagamenti su crediti da canone di locazione immobili dell'Azienda che supera il 30% del loro totale, potrebbe fortemente compromettere (con un orizzonte temporale di qualche anno) la mission aziendale della Ater di Viterbo e, in conseguenza diretta, compromettere l'equilibrio finanziario della stessa.

Pertanto il Collegio insiste nel richiedere al Commissario Straordinario dell'Azienda e al Direttore Generale dell'Ente e una analisi almeno semestrale del presupposto della continuità aziendale, il cui esito si chiede che venga trasmesso alla evidenza del presente Collegio Sindacale.

Detta analisi, dovrà essere condotta con riferimento alla normativa riguardante la valutazione del rischio di crisi aziendale, ex art. 6, commi 2 e 4, del D.Lgs. 175/2016 e recente D.Lgs. 14/2019 e successive modifiche e integrazioni, si ritiene opportuno, per quanto applicabile, effettuare un'utile attività di monitoraggio e di verifica alla data del 31.07.2024, mediante informazioni ricavabili dagli

elaborati della situazione contabile aggiornata al 30.06.2024, con elaborazione dei principali strumenti per:

- la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- la comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti coerente in ordine al rischio aziendale.

Si reitera detta richiesta, come già precisato, in considerazione della continua e preoccupante riduzione della liquidità finanziaria che l'azienda ha subito negli ultimi anni.

Negli effetti, l'Organo de quo rileva che solo al 31.12.2018 (e quindi 4 anni fa rispetto alla data di chiusura del bilancio di cui trattasi) le disponibilità liquide della Azienda Ater di Viterbo erano pari ad Euro 8.117.864,00.

Nel presente bilancio Ater Viterbo chiuso al 31.12.2022, diversamente, le disponibilità finanziarie liquide della Azienda Ater Viterbo sono diminuite di ben Euro 4.534.797,00, ed hanno una consistenza reale al 31.12.2022, pari ad Euro 3.583.067,00.

C) CONOSCENZA DELLA ATER DI VITERBO, VALUTAZIONE DEI RISCHI E RAPPORTO SUGLI INCARICHI AFFIDATI.

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- la tipologia dell'attività svolta;
- la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto:

- delle dimensioni dell'azienda sociale;
- dei temi specifici della gestione, connessi alla peculiarità del settore di operatività (Ente pubblico economico che svolge attività di impresa governata dalle norme di diritto privato, che si occupa di Edilizia Residenziale Pubblica);

viene ribadito che la fase di “pianificazione” dell’attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo. È stato quindi possibile confermare che:

- l’attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell’esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall’oggetto sociale;

- l’assetto organizzativo ha visto una diminuzione delle risorse di personale in forza alla Azienda ATER di Viterbo passate da un numero di 26 risorse presenti al 31 dicembre 2021, a un numero di 24 risorse presenti al 31 dicembre 2022. Non sono invece mutate le quattro risorse con contratto interinale già in forza al 31.12.2020.

Sotto il profilo della dotazione delle strutture informatiche il collegio constata la continuità di miglioramento delle strutture hardware e software iniziato già a far data dall’esercizio 2020, ivi compreso il processo di dematerializzazione documentale.

In ultimo L’Azienda si è dotata di una gestione digitalizzata degli archivi e documenti propri attraverso una collaborazione con il partner SPC Cloud TIM con l’obiettivo di assicurare le attuali modalità di gestione dei processi digitali mediante l’utilizzo della piattaforma di gestione documentale basata su servizi in Cloud.

Il Collegio evidenzia che tutti gli ulteriori vantaggi del processo di informatizzazione sono stati argomentati nella relazione al bilancio dell’anno 2020 e che allo stato sono richiamati nella presente relazione in quanto ancora attuali.

E’ inoltre possibile rilevare come la ATER Viterbo abbia operato nel 2022 in termini confrontabili con l’esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell’esercizio precedente.

La presente relazione riassume quindi l’attività concernente l’informativa prevista dall’art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell’esercizio sociale;

- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte del CDA (riferimento anno 2022 con CDA in carica e nel pieno esercizio delle sue funzioni) ;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali.

Il Collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'Azienda ATER di Viterbo e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – Consiglio di Amministrazione (incaricato nel mese di giugno 2021 e decaduto nella carica all'11 giugno 2023), Direttore Generale, Responsabili Uffici Amministrativi e Tecnici, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale. Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una discreta conoscenza delle problematiche aziendali anche in funzione della circostanza che è stato nell'anno in corso, consolidato il rapporto di collaborazione esterna con lo studio del Prof. Salvatore Ferri;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, del lavoro, societaria, amministrativa, non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, e tenuto doverosamente conto di quanto precisato e rilevato al capitolo sub A) e sub B) della presente

relazione, rubricato rispettivamente " bilancio annuale " e "osservazioni del Collegio Sindacale in ordine al bilancio di esercizio ", il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dal C.D.A. e dal Direttore Generale (in riferimento all'esercizio di imposta 2022 con CDA in carica e nel pieno esercizio di tutte le sue funzioni) sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere (di per se stesse e al netto delle raccomandazioni e osservazioni formulate nei capitoli appena richiamati della presente relazione) definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Azienda ATER di Viterbo;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dal C.D.A. dell'Ente e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, tenendo conto della relativa rilevanza e rispettiva significatività dei valori;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi o di rilevanza materiale, tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;

- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri specifici previsti dalla legge;

Il Direttore Generale, Avv. Fabrizio Urbani, nella propria relazione ha ritenuto che sia rispettato il presupposto della continuità aziendale.

Pur tuttavia, il sottoscritto collegio sindacale, continua a segnalare come sia necessario garantire l'equilibrio di bilancio e finanziario della ATER di Viterbo, soprattutto per la parte corrente e la

necessaria manutenzione del patrimonio. Allo stato, l'equilibrio della parte corrente di bilancio e finanziaria delle attività dell'ATER di Viterbo, non appare sufficientemente garantito e si ritiene che non potrà che essere raggiunto soltanto attraverso un urgente intervento Legislativo attraverso l'emanazione di una Legge Regionale che rivisiti - in aumento - la misura dei canoni di locazione.

In effetti, detti canoni, sono oggi fissati, nella loro misura minima e che costituisce il prezzo della locazione per la gran parte degli immobili locati dalla ATER di Viterbo, nell'importo pari ad euro 7,75 al mese. Il valore di questo canone è anacronistico perché fissato e mai variato da oltre 35 anni, da una Legge Regionale, la numero 33/87, al suo articolo 39, comma 1.

D) OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALLA APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato predisposto dal Commissario Straordinario e dal Direttore Generale dell'azienda ATER di Viterbo e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario con il metodo indiretto e dalla nota integrativa. Inoltre, il Direttore Generale ha predisposto la relazione sulla gestione dell'Azienda e dei servizi tecnici nell'anno 2022;

Fatte salve le osservazioni e le raccomandazioni fin qui effettuate, considerando anche le risultanze dell'attività svolta, nonché la relazione emessa dal soggetto certificatore del bilancio E.Y. SPA ai sensi dell'art. 14, comma 2bis, L.R. 30/2002 (il cui integrale contenuto afferente all'espressione del giudizio viene richiamato e fa parte integrante della presente) il Collegio dichiara che:

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno ulteriori osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione, in conformità a quanto previsto dall'art.7, della L.R. 30/2002;

- Il Commissario Straordinario e il Direttore generale dell'Azienda ATER di Viterbo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- riguardo all'art. 2426, co. 5, c.c. si segnala che non sussistono valori iscritti ai punti B) I - 1) e B) I - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I 5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- Per le finalità dettate dall'articolo 2427, nr 22-quinquies del c.c., si precisa che la Regione Lazio, con sede legale in Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi, nr. 7, redige il bilancio consolidato anche con l'ATER di Viterbo, ai sensi dell'articolo 68, del D.LGS. nr. 118/2011, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei servizi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2, della Legge 5 maggio 2009, nr. 42, come modificato dal D.LGS. 10 agosto 2014, nr. 126.
- infine, in merito alla evidenziazione della perdita di esercizio al 31.12.2022, pari ad euro 43.995,00, esposta nella propria relazione da parte del Commissario Straordinario Dott. Diego Bacchiocchi, e con riguardo alla sua destinazione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che spetta al Consiglio di Amministrazione e in mancanza al Commissario Straordinario deliberare come destinare la perdita di esercizio per euro 43.995,00, maturata al 31.12.2022.

La presente relazione è stata approvata all'unanimità dal collegio sindacale.

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 13 dicembre 2023

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Il Presidente

F.to Adriano Corsetti

I Componenti Effettivi.

F.to Stefania Santini

F.to Mauro Pietrini