



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

01100 - Viterbo - Via Igino Garbini,78/a - Tel. 0761/2931 Fax 0761/227303 C.F. 80000910564 - P.IVA – 00061420568 – Pec. aterviterbo@pec.it

### **DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 18 DEL 30/06/2015**

Oggetto: Bilancio consuntivo anno 2014 - Esame ed approvazione

L'anno duemilaquindici, il giorno TRENTA del mese di giugno, in Viterbo, nella Sede dell'Azienda,

#### **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**nominato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00344 del 01 ottobre 2014**

**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. 25/2001 “ Norme in materia di programmazione, bilancio e contabilità della Regione” ed in particolare il Titolo VII, Capo I che disciplina i “ Bilanci e rendiconti degli enti pubblici dipendenti dalla Regione e degli enti privati a partecipazione regionale”;

**VISTO** il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00344 del 01/10/2014 di nomina del Commissario Straordinario, che gli conferisce, tra l'altro, i poteri del Presidente e del Consiglio di Amministrazione, fino alla data di insediamento dei nuovi organi di amministrazione, secondo quanto previsto in sede di riforma della L.R. n. 30/2002 e dell'art. n.55, comma 3, dello Statuto della Regione e, comunque, non oltre il 30/09/2014;

**CONSIDERATA** la necessità, ai sensi della L.R. n. 30/2002 artt. 13 e 14. di approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2014;

**VISTA** la relazione del Commissario Straordinario sulla gestione 2014 che di seguito si riporta:

#### **RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO AL BILANCIO CONSUNTIVO 2014**

Il Bilancio Consuntivo 2014 presenta una perdita d'esercizio di € 1.713.379,00.

Il lieve aumento dei ricavi per € 18.484,00 è elemento particolarmente positivo se si tiene conto che due fonti rilevanti di ricavi quali i corrispettivi tecnici per interventi edilizi (-620.884,00) e le plusvalenze patrimoniali derivanti dalle vendite (-155.708,00) hanno subito nel corso del 2014 una rilevantissima contrazione. E' quindi necessario nel corso dell'anno 2015:

- ridare impulso alle attività relative agli interventi edilizi ed al riguardo si dà atto del forte impegno che stanno mettendo in campo la Dirigenza ed i Dipendenti;
- Pure in assenza del nuovo piano di vendita, la approvazione del quale dovrà comunque essere sollecitata alla Regione Lazio, si dovrà tentare di riattivare la

vendita di immobili ERP inseriti nel vecchio piano di vendita e la valorizzazione di patrimonio non ERP di proprietà dell'ATER.

L'aumento delle uscite è principalmente dovuto ad un aumento della pressione fiscale sull'ATER, la cui funzione sociale non è tenuta in alcun conto dalla legislazione.

Tale voce, comprensiva del pagamento nel 2014 della c.d. mini IMU, ha comportato un incremento di spesa di € 776.166,00.

Il costo per il Personale ha complessivamente subito una riduzione di € 65.572,00 in virtù della mancata sostituzione di Personale andato in pensione o licenziato.

Si dà atto al riguardo che il Personale Dipendente in Servizio ha reso possibile, con il suo impegno sopperire a tali carenze senza che l'Azienda ne risentisse. Da considerare che la riduzione complessiva del costo del Personale ha pure assorbito, sia la corresponsione degli arretrati per € 40.954,82 che gli aumenti delle retribuzioni mensili, conseguenti il rinnovo contrattuale.

Per l'anno 2015, una ulteriore riduzione dei costi, in linea con quanto indicato dalla Regione Lazio sarà raggiungibile non sostituendo il Personale già uscito dall'Azienda (n. 2 unità a fine 2014) e quello in uscita nel 2015 (probabilmente 2 unità).

In tal modo si intende attuare una politica di contenimento dei costi (come indicato dalla R.L.) che non incida negativamente sulle aspettative dei Dipendenti in servizio, anche in vista della riforma delle ATER..

Ulteriore fonte di risparmio, sarà per l'anno 2015, il forte abbattimento delle spese legate al compenso del Direttore Generale, sostituito da un facente funzione (- 150.000,00 circa) che sta gestendo insieme ai Dipendenti un concreto rilancio dell'Azienda.

Le criticità ormai consolidate legate alla differenza fra costi di gestione e canoni d'affitto, ben evidenziato dalla Responsabile nella Relazione Tecnica, rendono necessario una costante attività di stimolo alla Regione Lazio, affinché oltre all'assetto istituzionale, metta mano ad un riordino complessivo del sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Al riguardo, fa ben sperare la proposta di Legge Regionale approvata dalla Giunta con Delibera n. 5419/2015 nella quale, all'articolo 18 lettera b si individuano fra le fonti di finanziamento della costituente AREPS "Canoni di locazione.....che garantiscano il mantenimento dell'equilibrio di Bilancio"

Le criticità indicate possono soltanto, allo stato attuale, spingere tutta l'Azienda ed i Responsabili in primo luogo, ad un lavoro costante di contenimento dei costi e, di

implementazione delle entrate, lavoro che in questi mesi tanti Dipendenti stanno ponendo in essere e del quale mi sento di ringraziarli sentitamente.

F.to Il Commissario Straordinario Pierluigi Bianchi

**VISTA** la relazione sull'attività svolta dagli uffici dell'Azienda nell'anno 2014 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 .74RD del 25/06/2015 trasmessa al Commissario Straordinario e che fornisce qui di seguito un quadro riassuntivo delle attività svolte dagli Uffici nell'anno 2014:

“

La presente relazione intende evidenziare a consuntivo, con riferimento all'anno 2014, i risultati organizzativi, economici e gestionali raggiunti sia dall'Area Tecnica che dall'Area Amministrativa dell'Azienda, rispetto agli obiettivi programmati per lo stesso anno.

Questa relazione vuole essere altresì lo strumento utile, al Commissario Straordinario, per la verifica del raggiungimento degli obiettivi di lavoro prefissati al fine dell'eventuale erogazione del premio di produzione previsto per i dipendenti dai CCNL attualmente vigenti in Azienda.

L'assenza di figure dirigenziali e il venire meno del contributo lavorativo da parte di alcuni colleghi (per causa di malattia, sopraggiunto decesso e dimissioni volontarie) hanno ancor più messo in difficoltà l'intera struttura operativa ed organizzativa dell'Azienda. Tale situazione ha generato oltre che un carico di responsabilità di gestione dei singoli Settori ed Uffici, anche un lavoro straordinario determinato dall'assolvimento dei compiti assegnati ai dipendenti non più in servizio e dalle molteplici nuove incombenze a cui l'Azienda, quotidianamente, deve rispondere in attuazione alle recenti normative.

A fronte quindi di positivi risultati raggiunti, in linea con gli obiettivi prefissati, che di seguito sommariamente verranno elencati nell'attività svolta e relazionata a questa Direzione dai vari Servizi e Uffici, è giusto anche evidenziare le criticità più evidenti che oggi sono presenti in Azienda.

#### Personale dipendente

*Il problema della carenza di personale, nell'anno in corso diventerà ancor più preoccupante per l'uscita dal servizio di ulteriori n°2 unità. Quello che fortemente emerge all'interno dell'organizzazione produttiva aziendale è la mancanza di precise e competenti figure professionali specialmente nell'Area Tecnica. Un solo dato: fino a tre anni fa (2012) erano presenti in servizio n°4 architetti e n°2 ingegneri; attualmente sono in servizio soltanto n°3 architetti che diventeranno n°2 entro la fine dell'anno.*

## Cessione alloggi

*Nell'anno 2014 è stata effettuata la vendita di soli n°3 alloggi e n°1 garage.*

*La fortissima contrazione della cessione degli alloggi è ancora dovuta all'applicazione del vecchio "piano vendite", in vigore dal 2009, che non ha più alcuna rispondenza rispetto alle necessità dell'inquilinato a cui viene proposto. Sono quindi due anni che l'Azienda, non vendendo i propri immobili e non avendo quindi disponibilità finanziaria, come prevede la Legge n°560 che disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare, non può programmare alcun nuovo intervento costruttivo. Solo con l'approvazione del nuovo "piano vendite", in attesa del via libera dalla Regione Lazio dal mese di marzo dello scorso anno, l'Azienda potrà riprendere la sua attività. Ciò consentirà di dare risposte positive alla propria utenza, riscontri concreti alle aspettative di tanti cittadini in attesa di una casa nonché, avendo a disposizione nuove risorse economiche, di effettuare un riassetto del bilancio aziendale. L'obiettivo del numero degli alloggi venduti che era stato indicato in fase di programmazione, anche se non imputabile all'attività propria dell'Azienda e riconducibile alle motivazioni sopracitate, non è stato quindi raggiunto.*

## Morosità

*La crisi economica, presente nel Paese, colpisce sempre di più le famiglie e il ceto più povero e debole anche nella nostra provincia. L'utenza delle case popolari è formata, per la maggior parte, proprio da famiglie meno abbienti. Se fino a ieri, la gran parte della morosità era dovuta al solo mancato pagamento dei canoni di locazione, a questo, oggi, occorre aggiungere anche il mancato pagamento delle quote relative ai servizi condominiali. In conseguenza di ciò l'Azienda è costretta per legge, essendo proprietaria degli immobili, a rispondere direttamente al versamento delle quote condominiali degli assegnatari insolventi. Pur riscontrando un attento e capillare lavoro da parte degli uffici competenti, proprio per le dimensioni che sta assumendo tale problema, occorre individuare per il recupero delle somme anticipate, nuove e più valide soluzioni.*

Se è giusto evidenziare i problemi che oggi limitano l'attività dell'Azienda e che si vanno ad aggiungere a quelli che ormai da anni sono i veri macigni che frenano l'esistenza stessa degli Ater regionali e cioè la mancanza, da parte della Regione Lazio, di adeguati finanziamenti per nuove costruzioni e la revisione del canone minimo di locazione che sia più reale ed onesto rispetto a quello di € 7,75 mensili oggi applicato a circa il 30% dei nostri assegnatari, è tuttavia corretto rilevare, qui di seguito, il gran lavoro portato avanti dagli uffici.

## **AREA AMMINISTRATIVA**

### **Canoni alloggi**

A seguito della rilevazione generale sulla situazione familiare e reddituale degli inquilini, effettuata nel corso dell'anno 2014 (redditi 2013), si è proceduto all'aggiornamento dell'Anagrafe dell'Utenza e alla ricollocazione degli assegnatari nelle relative fasce di reddito/canone per il successivo biennio 2014/2015.

Il canone di locazione è stato determinato a seguito dell'applicazioni delle attuali normative regionali :

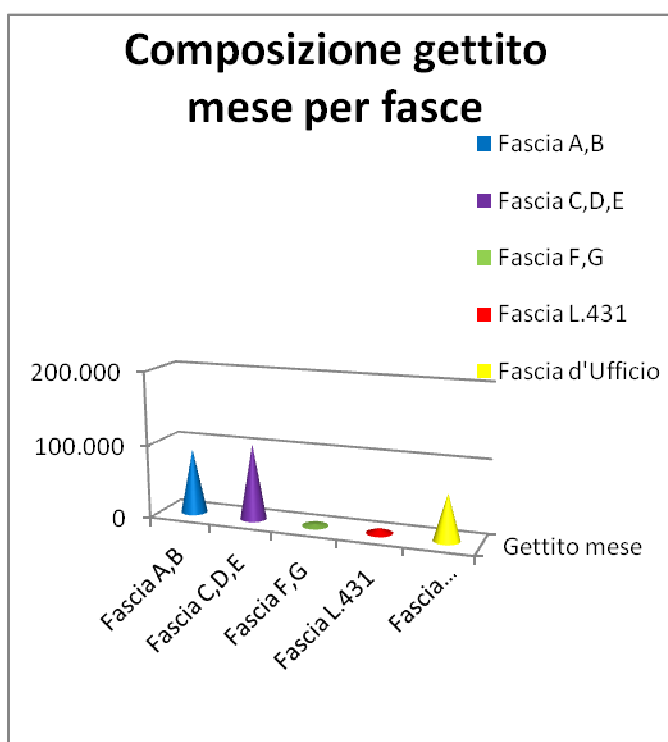
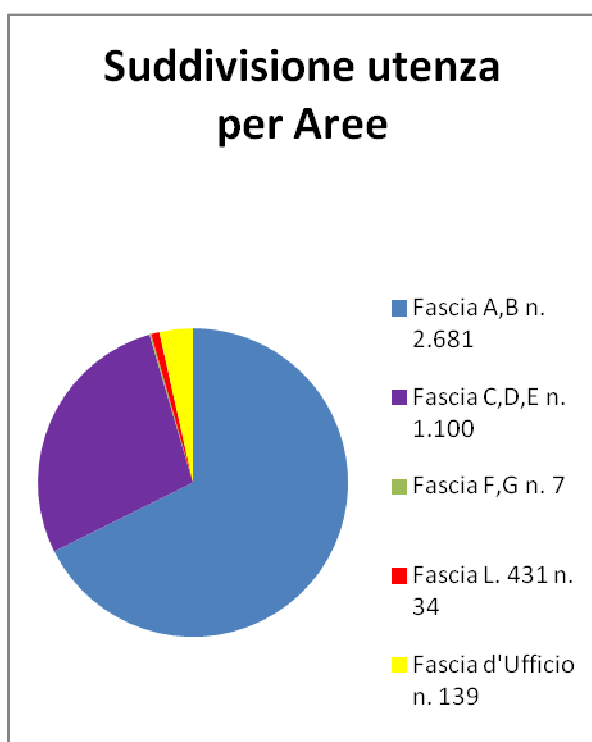
L. 457/78 -L. 392/78-L.R.33/87-L.R.30/90- L.R.25/97-L.R.12/99-L.R.10/00-L.R.27/06-L.R.11/07 E L.R.14/08. Di fatto il canone di locazione per gli alloggi di Edilizia residenziale pubblica è

soggetto alle normative nazionali e regionali sopra citate, e quindi, determinato sulla base del reddito degli assegnatari, tenendo conto del valore locativo dell'alloggio. Le attuali disposizioni regionali prevedono, infatti, il confronto tra due grandezze: un valore sul reddito detto **canone soggettivo**, calcolato prendendo in esame il reddito "convenzionale" del nucleo familiare, ovvero la somma dei redditi fiscali (il reddito di cui all'articolo 8 del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, dedotti gli oneri di cui all'articolo 10 del citato decreto, da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni), abbattuto di € 2.000 per ogni componente fiscalmente a carico ed una grandezza, indicata da una percentuale di E.C. L.392 / 78 anche detto **canone oggettivo**, calcolato su dei parametri ridotti.

Il programma utilizzato per l'elaborazione ha quantificato il nuovo canone 2014 per tutti gli assegnatari classificandoli all'interno delle varie fasce di appartenenza così come di seguito:

Fascia A,B - Area protetta (redditi fino al doppio della pensione minima Inps)				
n. 2.681	gettito mensile € 88.508	canone medio	€ 33,01	
Fascia C,D,E – Area di accesso e permanenza (reddito di accesso +40%)				
n.1.100	gettito mensile € 103.472	canone medio	€ 94,06	
Fascia F,G - Area di Decadenza				
n.7	gettito mensile	€ 2.460	canone medio	€ 351,43
Fasce Legge 431				
n.34	gettito mensile € 6.593	canone medio	€ 193,91	
Fasce determinate d'Ufficio (posizioni di soggetti in sanatoria, assegnazioni provvisorie e abusivi)				
n.139	gettito mensile € 62.949	canone medio	€ 452,87	

Nel complesso il monte fitti annuo totale è risultato pari a € **3.272.448** - mensile € **272.704** - (incluso quello relativo ai n.26 alloggi locati a canone agevolato) e il canone media è stato di € **68,39**.



## Accertamenti reddituali

Ai fini del conseguimento degli obiettivi della prevenzione e del contrasto delle dichiarazioni mendaci delle situazione reddituali degli assegnatari, l'Ufficio preposto nel corso dell'anno 2014, ha iniziato la seconda fase dell'attività di accertamento iniziata lo scorso anno e che ha riguardato soggetti per i quali si sono riscontrate discordanze tra quanto dichiarato e quanto accertato.

Per questi soggetti n. 12 si è provveduto

- alla ricostruzione della situazione reddituale di tutti i componenti del suo nucleo familiare, sulla base dei dati in possesso ricavati dal sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate;
- alla rideterminazione degli importi mensili dei canoni di locazione, sulla base delle risultanze del reddito accertato e conteggio del relativo conguaglio;
- alla comunicazione di richiesta di pagamento di conguaglio del canone.

Tale attività ha comportato un recupero di canoni di locazione per il periodo 01/01/2013 - 31/12/2014 per un importo di € 14.596,09

Nel corso dell'anno è stata svolta una ulteriore verifica di accertamento sia per l'Ufficio Utenza che per l'Ufficio Legale relativamente:

1. per tutti i soggetti in sanatoria che hanno regolarizzato nel corso dell'anno 2014 il loro rapporto con l'Azienda;
2. tutti i soggetti che hanno richiesto la rideterminazione del canone di locazione per gli anni passati, fornendo all'Ufficio Utenza tutti gli elementi per l'esatta valutazione della richiesta presentata;
3. per diversi soggetti per i quali è in corso la procedura giudiziale per il recupero della morosità si è cercato di individuare il datore di lavoro per la richiesta di pignoramento della quota parte dello stipendio.
4. per la verifica della permanenza dei requisiti richiesti per l'assegnazione di un alloggio erp.

## Recupero morosità

Nel corso del 2014 esso è stato affrontato proseguendo nella attività di monitoraggio di tale fenomeno ed attuando una gestione della morosità che ha condotto l'Ufficio :

-ad avviare la procedura di recupero credito e/o sfratto nei confronti di n.111 inquilini di alloggio popolare con un debito superiore a 250,00 euro e n. 20 di locali che non hanno regolarizzato la propria posizione contabile dopo la contestazione effettuata dall'ufficio contabilità. In questa fase, essendo la lettera di incarico inviata per conoscenza anche agli inquilini morosi, viene concessa una ulteriore possibilità agli Stessi di sanare il debito senza aggravio delle spese legali;

-all'aggiornamento e controllo delle pratiche avviate precedentemente al 2014 con invio ai legali delle situazioni contabili degli assegnatari morosi;

-alla verifica della situazione reddituale degli assegnatari morosi con l'invio della relativa documentazione ai legali, ai fini del pignoramento del quinto dello stipendio che ha interessato, nel corso del 2014, 4 posizioni;

-a segnalare ai Servizi Sociali dei Comuni i casi in cui, esaminata la situazione contabile dell'assegnatario è stata individuata una situazione di estremo disagio nella quale la morosità scaturiva dal mancato pagamento del canone minimo;

-alla cancellazione del credito per inesigibilità per n. 6 posizioni per le quali è apparso infruttuoso il proseguimento dell'azione di recupero per l'importo di euro 46.325,10;

## ALLOGGI

Affidamento incarico ai legali per recupero morosità >250,00 €	111
Inquilini con pratica legale di recupero	
Morosità avviate nel 2014 che hanno regolarizzato interamente	39

## LOCALI

Avviate nell'anno 2013 con incarico ai legali	20
Pratiche sanate nel corso dell'anno	13
Sfratti	2

## **Rateizzazione morosità**

L'attività di rateizzazione della morosità, ricalca le finalità e gli obiettivi strategici definiti negli anni precedenti.

Più precisamente il recupero della morosità, la riduzione dell'attività giudiziale contro gli inquilini morosi e individuare soluzioni per la definizione delle pratiche in tempi brevi e con esito positivo.

In questa direzione l'ufficio preposto, con le indicazioni del Settore al quale fa riferimento, oltre all'attività ordinaria ha cercato:

- di apportare miglioramenti, tenendo sotto costante monitoraggio le azioni e le procedure necessarie al recupero della morosità;
- di ottimizzare i rapporti con gli assegnatari che richiedono la rateizzazione del debito, spesso disorientati e insicuri;
- di assicurare tutta la collaborazione possibile all'Ufficio legale per gli adempimenti successivi contro i soggetti che non hanno rispettato il piano di rateizzazione.

Pertanto nel rispetto di quanto previsto dalla l.r. 30/2002 art. 17, come mod. dall' art. 76, comma 2, lettera b della l.r. 28/04/2006 n. 4 e dall'art. 52 comma 4 lett. b) l.r. 28/12/2006 n. 27, che per agevolare l'estinzione della morosità prevede la dilazione dei pagamenti con applicazione del tasso legale d'interesse, l'ufficio nell'anno 2014 ha svolto la seguente attività.

Per gli assegnatari che hanno formalmente richiesto di regolarizzare la loro posizione con un pagamento rateale del debito, L'ufficio ha analizzato per ogni singolo caso la reale situazione familiare/reddituale dell'interessato sulla base della documentazione rimessa ai fini della determinazione del canone di locazione, supportata in molti casi dalle relazioni dei servizi sociali dei comuni di residenza, provvedendo ad istruire con esito positivo n. 65 pratiche di rateizzazione per un importo complessivo di € 221.559,88 di cui n. 59 alloggi e n. 3 locali garage e n. 3 locali ad uso commerciale.

Pertanto alla data del 31/12/2014 il totale delle pratiche di rateizzazione che l'Ufficio deve gestire, comprese quelle degli anni precedenti, ammontano a n. 112 piani di rientro.

L'Ufficio, inoltre ha provveduto alla verifica trimestrale della regolarità dei pagamenti relativi alle rateizzazioni, e nei casi di inadempienza ha sollecitato gli interessati a regolarizzare la loro posizione, preavvertendogli che in caso contrario si sarebbe proceduto al riavvio dell'azione legale per il recupero del credito.

Nel corso dell'anno 2014 n. 22 pratiche sono state revocate per il mancato rispetto dei pagamenti e riavviati i procedimenti di recupero della morosità per le vie legali.

## **Emissione fatture**

Verifiche mensili straordinarie servizio Contabilità' – Utenza

Nell'ambito delle attività di controllo contabile, iniziate già durante 2013, gli incaricati dei servizi Contabilità e Utenza dell'Azienda, hanno proseguito il monitoraggio ed il riscontro del processo informatico di "trasporto locazione", in relazione alle elaborazioni incassi del periodo 01/01/2014 – 31/12/2014. Scelta ritenuta necessaria, tenuto conto dell'importanza di tali procedimenti, alla base della regolare gestione della contabilità aziendale: composizione del carico mensile dei fitti, registri Iva, corrispettivi, fatturazione delle somme incassate.

Si è cercato così di mantenere alta l'attenzione in merito a queste problematiche, alla luce delle nuove normative fiscali, ormai in fase finale di attuazione, dettate dall'Amministrazione

Finanziaria, e che hanno ormai profondamente inciso sul mondo economico nazionale.

I processi informatici oggetto, definiti dai pacchetti software Gelim8 e SicefinWin, non hanno presentato gravi anomalie considerando le modalità, attualmente utilizzate dall'Azienda, di fatturazione (immediata/all'incasso).

In particolare le verifiche si sono concentrate sulla gestione dell'emesso e sul relativo trasporto contabile, operazioni che hanno analizzato diverse stampe e liste che i due gestionali mettono a disposizione.

Gli archivi interessati, "Acquisizione Movimentazione Emesso" (SicefinWin) e "Numerazione Fatture" (Gelim8), hanno generato le scritture contabili e determinato, durante l'esercizio 2014 le seguenti statistiche di contabilità:

	Conduzioni	n.fatture	importo		Conduzioni	n.fatture	importo
Gennaio	E-G-I	327	14.321	Luglio	E-G-I	319	15.047
	H	41	27.521		H	73	21.861
	J-M	134	31.223		J-M	164	40.949
Febbraio	E-G-I	383	18.019	Agosto	E-G-I	307	17.040
	H	95	29.127		H	64	22.824
	J-M	156	41.662		J-M	143	35.623
Marzo	E-G-I	383	20.236	Settembre	E-G-I	343	15.442
	H	87	33.105		H	67	27.586
	J-M	173	48.243		J-M	145	37.163
Aprile	E-G-I	328	14.356	Ottobre	E-G-I	323	14.816
	H	78	26.497		H	75	26.089
	J-M	150	36.941		J-M	166	45.145
Maggio	E-G-I	354	16.235	Novembre	E-G-I	296	13.792
	H	110	39.752		H	70	64.084
	J-M	141	34.139		J-M	146	36.766
Giugno	E-G-I	311	14.240	Dicembre	E-G-I	351	11.450
	H	88	23.628		H	87	31.846
	J-M	147	42.879		J-M	145	36.653

Totale Cond.H	Locazioni Commerciali	935	373.920
Totale Cond. E,G,I	Garage	4.025	184.994
Totale Cond.J,M	Riscatti	1.810	467.386

**TOTALE 6.770 1.026.300**

## Rapporti inquilinato

La gran parte dell'attività amministrativa dell'Azienda viene svolta a favore e per conto dei circa 4000 inquilini degli alloggi popolari; comunicazioni, invio bollettini, risposte a quesiti, soluzioni a problemi condominiali, rilascio di dichiarazioni, copie di contratti di locazione per fini fiscali ecc. Ma anche di supporto ai 60 Comuni della provincia per la redazione dei bandi di concorso, di contrasto alle occupazioni abusive, di contestazione ai fini della decadenza dell'assegnazione, di partecipazione alle Commissioni Comunali di assegnazione di alloggi di e.r.p..

Attività che si riassume in breve:



- n. 25 nuove assegnazioni;
- n. 2 cambi alloggi;
- n.43 volture dei contratti di locazione;
- n. 3 autorizzazioni di ampliamento del nucleo familiare;
- n. 145 revisioni del canone di locazione;
- n. 4000 invii di richieste situazioni reddituale;
- n. 4000 invii dei dati catastali ai fini Tasi;
- n. 510 solleciti / diffide richieste situazioni reddituali;
- n. 4000 invii bollette canoni affitto.

## **AREA TECNICA**

### **NUOVE COSTRUZIONI E RECUPERO EDILIZIO**

L'attività costruttiva prevede l'attuazione delle varie fasi di progettazione nonché di controllo sulla regolare esecuzione e rispetto delle norme contrattuali degli interventi programmati o in corso di realizzazione e in particolare:

#### **1) - PIANO TRIENNALE 2008-2010: DD.G.R.L. n.833/'07, n.580/'08, n. 378/'09 e n.994/'09**

##### **a) - Intervento di N.C. in Ischia di Castro loc. Prataccio**

Finanziamento €. 886.220,57 – Alloggi n° 9

Il Comune di Ischia di Castro, con Deliberazioni del C.C. n° 21 del 25-05-2011 e n° 41 del 14-09-2011, ha perfezionato l'assegnazione dell'area in diritto di superficie onde consentire la realizzazione dell'intervento.

Con Determinazione del Direttore Generale dell' 11-02-2014 n° 15 è stato approvato il progetto definitivo e il conseguente nuovo Q.T.E. n° 0/1 che evidenzia un supero di finanziamento di totali € 396.436,43 dovuto all'aggiornamento del progetto agli adeguamenti normativi e legislativi, nonché all'applicazione della Nuova Tariffa Prezzi Regione Lazio 2012. Si è comunque provveduto ad individuare la possibilità di reperire tale maggiore onere come appresso :

- economie interventi M.S. conclusi e collaudati,	€. 344.310,91
- fondo globale Regioni E.R. Depositato c/o CC.DD.PP.	€. <u>52.125,52</u>
Tornano	€. 396.436,43

Tale supero di finanziamento è stato prontamente richiesto alla Regione con nota del 25-02-2014 prot. n° 284 e recentemente sollecitato con nota del 30-09-2014 prot. n° 1171, ma non è ancora pervenuta risposta; per le vie brevi si è appreso che quanto sopra ha originato la proposta di DGRL n.5981 del 10 aprile 2014.

##### **b) - Intervento di N.C. in Vitorchiano loc, Conventino**

Finanziamento €. 1.181.627,43 – Alloggi n° 12

L'Amministrazione Comunale, nonostante l'avvenuta assegnazione dell'area, non ha mai dato seguito alla procedura espropriativa del lotto assegnatoci rendendo, di fatto, non disponibile l'area e non realizzabile l'intervento.

Ciò ha indotto questa Azienda a valutare la riprogrammazione di tale finanziamento per altri interventi realmente cantierabili.

Preso atto che il Sindaco di Tarquinia, con nota del 19-02-2014 prot. n° 5410, ha comunicato di disporre di un'area per la realizzazione di alloggi E.R.P.S., con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 4 del 24-02-2014 è stato richiesto alla Regione di destinare il finanziamento di €. 1.181.627,43, originariamente previsto per Vitorchiano, per realizzare n° 12 alloggi di E.R.P.S. a

Tarquinia in loc. Madonna dell'Olivo.

Detta richiesta è stata inviata alla Regione con nota del 25-02-2014 prot. n° 285 e recentemente sollecitata con ulteriore nota del 30-09-2014 prot. n° 1171, ma non è ancora pervenuta risposta; per le vie brevi si è appreso che quanto sopra ha originato la proposta di DGRL n.5981 del 10 aprile 2014.

### **c) - Acquisizione e recupero in Graffignano frazione Sipicciano**

E' stata perfezionata l'acquisizione dell'immobile ed iniziata la fase progettuale che prevedeva il recupero di n° 13 alloggi.

Le persistenti difficoltà, originatesi maggiormente con l'entrata in vigore delle nuove norme antisismiche, hanno indotto questa Azienda ad accantonare la realizzazione di tale intervento e a richiedere lo storno del finanziamento (residue €. 2.269.903,96) per un analogo intervento in Bagnaia zona P.E.E.P. C17.

Con Delibera G.R. n° 994 del 23-12-2009 la Regione, recependo tale richiesta, ha autorizzato lo storno del suddetto originario finanziamento e destinato 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.

Si è proceduto ad effettuare gli approfondimenti di carattere tecnico convenendo di utilizzare tale somma residua per la messa in sicurezza del complesso edilizio esistente e si è verificata la possibilità di ristrutturare il solo immobile definito "casa ponte" per la realizzazione di n.2 alloggi. L'intervento di recupero di tale immobile risulta infatti meno gravoso sia da un punto di vista tecnico-esecutivo, in quanto le condizioni statiche dell'edificio sono discrete, sia economico.

### **d) - Acquisizione e recupero in Viterbo fraz. BAGNAIA zona P.E.E.P. C17**

Con Deliberazioni G.R. n° 994/2009 e n° 103/2011 la Regione ha autorizzato un Finanziamento totale di €. 5.851.065,14 per l'acquisizione e recupero del complesso residenziale di n° 52 alloggi in Viterbo frazione Bagnaia.

L'intervento ha avuto l'avvio con l'acquisto dell'immobile, di proprietà del Comune di Viterbo, per € 3.006.400,00. Con Determinazione del Direttore Generale n. 83 del 20/09/2012 si sono aggiudicati definitivamente i lavori e il 5 novembre 2012 si è proceduto alla stipula del contratto d'appalto.

La Regione, recependo la proposta di questa Azienda, con deliberazione G.R. n° 443 del 08-07-2014 ha reintegrato l'importo che aveva defanziato di €.2.010.000,00 e ha, quindi, riconfermato l'originario finanziamento di totali € 5.851.065,14.

In fase di esecuzione lavori è emersa la necessità di ottimizzare le risorse economiche e le attività del cantiere, nonché di eseguire alcune lavorazioni aggiuntive e integrative rispetto al progetto originario. Ciò è stato formalizzato con la redazione della 1° perizia di variante e del relativo Q.T.E. N° 3, approvati con Determinazione del Direttore Generale n° 142 del 11-11-2014, trasmessa alla Regione con nota del 27-11-2014 prot. n° 1426. Si è giunti ad uno stato di avanzamento dei lavori pari al 75%.

## **2) - ACQUISIZIONE E RECUPERO IN FALERIA VECCHIO BORGO**

Con Deliberazioni G.R.L. n° 1831/99 e n° 1142/05 è stato concesso un finanziamento di totali €. 956.130,00 per l'acquisizione e recupero di n° 8 alloggi ubicati nel vecchio Borgo di Faleria.

L'Amministrazione comunale, pur invitata e più volte sollecitata, non ha prodotto alcuna comunicazione circa la conferma del suo interesse alla realizzazione dell'intervento, pertanto è stato chiesto alla Regione di rilocalizzare tale finanziamento di €. 956.130,00 per garantire la copertura finanziaria dell'annualità 2010 de-finanziata a Bagnaia; tale richiesta è stata recepita dalla Regione con D.G.R. n° 443 del 08-07-2014.

### **3) - ACQUISIZIONE E RECUPERO IN SORIANO NEL CIMINO FRAZ. CHIA**

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.

I lavori previsti nel progetto 1° stralcio (opere di urbanizzazione), per un importo di € 2.165.526,52, sono regolarmente in fase di ultimazione, nel rispetto del cronoprogramma, anche se attualmente sospesi in quanto si sta monitorando una zona dell'intervento che, ha evidenziato dei movimenti di frana dovuti essenzialmente alle copiose precipitazioni atmosferiche dell'inverno passato. Dovendo quindi procedere al fine lavori e al collaudo finale, si è ritenuto opportuno sospendere i lavori, ed effettuare indagini più approfondite sull'area per procedere ad interventi di consolidamento aggiuntivi e di regimentazione delle acque non previsti dal progetto iniziale.

E' stato quindi redatto un progetto esecutivo strutturale, già depositato e approvato dal Genio Civile; è in fase avanzata la redazione della perizia di variante e suppletiva per circa € 250.000,00. Con apposita Deliberazione del Commissario Straordinario del 29-09-2014 n° 20, trasmessa alla Regione con nota del 3-10-2014 prot. n°1188, è stata inoltrata la richiesta di tali maggiori oneri, ma non è ancora pervenuta risposta.

Sono state inoltre avviate le fasi progettuali per il 2° stralcio riguardante il recupero degli alloggi del Borgo.

### **4) - VITERBO VIA MONTI CIMINI**

Costruzione di n° 9 alloggi e n° 3 locali commerciali con Fondi Propri di € 1.855.000,00. I lavori sono ultimati e sono stati stipulati i contratti di compravendita con privati per tutti i nove alloggi; dei tre locali commerciali due sono stati locati. Non sono state ancora espletate le operazioni di collaudo e, considerate le difficoltà nel far eseguire all'impresa appaltatrice i necessari lavori di ripristino, è stata attivata la risoluzione contrattuale in danno con determina del Direttore Generale n° 33 del 2-3-2010; tali lavori in danno sono stati eseguiti. Recentemente, sono però comparse nuove infiltrazioni di acqua nei locali seminterrati per la cui eliminazione si è redatto un progetto, approvato con Determinazione del Direttore Generale n° 79 del 2-07-2014 riguardante il completo rifacimento della pavimentazione e impermeabilizzazione del piano terra che, in aggiunta degli interventi già eseguiti, dovrebbe eliminare definitivamente il problema. Tali lavori sono stati appaltati e ratificati con Determinazione del Direttore Generale n° 100 del 30-09-2014 e sono in fase di consegna.

### **5) - COMUNE DI CAPRANICA LOC. VALLE SANTI**

L'intervento prevede la costruzione di n° 16 alloggi (con Finanziamento Regionale di € 1.136.932,25 D.G.R. n° 1831/'99) e di locali commerciali (con Fondi Propri per € 538.947,15).

Stante il fermo del cantiere per l'annullamento del permesso di costruire, gli uffici hanno collaborato con il Comune per preparare un nuovo P.P. che eliminerebbe ogni dubbio circa la regolarità dell'intervento proposto e iniziato, consentendo quindi la ripresa dei lavori secondo il progetto originario, seppure con modeste variazioni. Il Comune ha trasmesso alla Regione tale P.P. in variante al P.R.G. che, con nota del 27-09-2012 prot. n°415244, ha comunicato di aver "sospeso" il finanziamento fino all'approvazione di detta variante urbanistica; tale approvazione è avvenuta con Deliberazione della G.R. n° 625 del 30-09-2014.

Sono state avviate anche le verifiche per la revisione del progetto esecutivo, con l'applicazione della Nuova Tariffa Regione Lazio 2012, per riformulare un quadro economico aggiornato e, se necessario, richiedere l'integrazione del finanziamento.

## **6) - ACQUISIZIONE E RECUPERO IN CASTIGLIONE IN TEVERINA**

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.

E' stata perfezionata l'acquisizione dell'immobile ed iniziata la fase progettuale. Dopo aver completato la fase di progettazione architettonica, e iniziato quella strutturale, l'ing. Ivan Grazini, incaricato del progetto delle strutture, ha ritenuto opportuno richiedere una serie di indagini sullo stato delle murature del manufatto edilizio.

Dopo aver affidato l'incarico ad un Istituto di analisi specializzato, accreditato presso il Ministero dei Lavori Pubblici, di effettuare accurate indagini sullo stato di conservazione delle murature e sono emerse problematiche rilevanti che implicano la revisione del progetto. Dalla relazione conclusiva consegnata dall'ing. Grazini il 23.07.2012, si evince che gli interventi possibili sono di due tipologie:

1) Adeguamento sismico dell'edificio, con aumento di volumetria per mantenere il progetto architettonico originario, che comporta un notevole aggravio dei costi, per cui il costo di costruzione quasi viene raddoppiato; ciò comporterebbe un supero di finanziamento notevole, con conseguente mancata verifica i massimali di costo.

2) Miglioramento sismico dell'edificio per il quale il manufatto edilizio dovrebbe rimanere il più possibile fedele all'esistente, ma che comporterebbe una riduzione del numero degli appartamenti in quanto non si andrebbero più a realizzare quelli agli ultimi piani per i quali era previsto un innalzamento delle quote di copertura. Per effettuare questo tipo di intervento i costi si ridurrebbero di circa il 60% rispetto ai precedenti. Tale soluzione potrebbe essere la più idonea alla realizzazione dell'intervento.

Adottando la tipologia d'intervento del "miglioramento sismico", i maggiori oneri occorrenti, quantificati presuntivamente in €. 260.000,00, verrebbero finanziati con fondi L.560/93 già individuati e programmati con apposita Deliberazione del Commissario Straordinario del 29-09-2014 n° 20, trasmessa alla Regione con nota del 3-10-2014 prot. n°1188, ma non è ancora pervenuta risposta.

## **7) - BASSANO IN TEVERINA LOC. CAMPO FIERA - REALIZZAZIONE DI N° 6 GARAGES**

Finanziamento di €. 75.000,00 con Delibera G.R. n° 1014 del 22-11-2005.

Con apposite note di cui l'ultima del 05-03-2012 prot. n° 446, è stata richiesta alla Regione l'autorizzazione all'utilizzo del finanziamento, rilasciata con nota prot n. 547723 del 14/12/2012. Sono stati predisposti gli atti propedeutici all'affidamento dei lavori.

## **8) - VITERBO VIA GINO ROSI - VIA DOMENICO CORVI - REALIZZAZIONE DI N° 22 POSTI MACCHINA**

Finanziamento originario di €. 260.000,00 con Delibera G.R. n° 1014 del 22-11-2005 .

Con determinazione del Direttore Generale n° 32 del 29-03-2012 è stato approvato l'aggiornamento del progetto esecutivo e del Q.T.E. n° 1 che presenta il nuovo costo totale dell'intervento ridotto a €. 128.954,00.

Con apposite note, di cui l'ultima del 27-04-2012 prot. n° 1108, è stata richiesta l'autorizzazione all'utilizzo del finanziamento, rilasciata con nota prot n. 547723 del 14/12/2012. Sono stati predisposti gli atti propedeutici all'affidamento dei lavori.

## **9)- VITERBO VIA DEI BERSAGLIERI (LOC. CARMINE)**

Finanziamento di €. 660.000,00 con D.G.R.L. n° 183/2008 (proventi L. N° 560/93).

A seguito del nuovo manifestato interesse del Comune di Viterbo per l'utilizzo del fabbricato, sono seguiti incontri ed in data 19-06-2014 è stato sottoscritto apposito Accordo di Programma tra i due Enti, in virtù del quale :

- questa Azienda provvederà ai necessari lavori di adeguamento del fabbricato;
- il Comune di Viterbo, ultimati i lavori e previa corresponsione di affitto annuale, si impegna a prenderlo in concessione per realizzarci un Centro Sociale Polivalente e/o per altri fini istituzionali.

Essendo la progettazione esecutiva dell'intervento risalente al 2006, è necessario procedere all'aggiornamento del quadro economico; il supero di finanziamento che ne scaturirà è presuntivamente quantificato in €. 200.000,00. Tale importo verrebbe reperito con fondi L.560/93, già individuati e programmati con apposita Deliberazione del Commissario Straordinario del 29-09-2014 n°20, trasmessa alla Regione con nota del 3-10-2014 prot. n°1188.

## **10)- INTERVENTO DI RECUPERO ART. 11 L. N° 179/92 IN CIVITA CASTELLANA**

Con Delibera G.R. n° 276 del 24-04-2009 la Regione ha confermato al Comune di Civita Castellana il finanziamento di €. 774.685,35 per la realizzazione dell'intervento di recupero da eseguirsi nell'edificio di proprietà comunale ubicato tra Largo Cavour e via del Castelletto. Come previsto dall'apposita convenzione n° 1235/2008 stipulata con il Comune, questa Azienda dovrebbe svolgere la funzione di soggetto attuatore di tale intervento. Dopo aver affidato l'incarico ad un Istituto di analisi specializzato, accreditato presso il Ministero dei Lavori Pubblici, di effettuare accurate indagini sullo stato di conservazione delle murature, è stata ultimata e presentata anche all'ex Genio Civile la progettazione esecutiva strutturale; ultimata è anche la progettazione esecutiva che ha però già evidenziato anche la necessità di aggiornamento del Q.T.E. con un supero di finanziamento del quale, eventualmente, potrebbe farsi carico lo stesso Comune.

Essendo scaduti i termini previsti per l'effettivo avvio dei lavori, siamo in attesa che il Comune di Civita Castellana, in quanto soggetto attuatore dell'intervento, richieda e ottenga l'apposito provvedimento regionale di riconferma del finanziamento.

## **11)- CIVITA CASTELLANA LOC. S. GIOVANNI - COSTRUZIONE DI ALLOGGI PER CATEGORIE SPECIALI**

Finanziamento di €. 1.544.500,00 da reperirsi tra i proventi della Legge n° 560/93.

Con il Comune è stata sottoscritta apposita convenzione in data 9-1-2008 rep. n° 1234.

Per avviare l'intervento occorre preliminarmente acquisire il N.O. della Regione; a tale scopo, con Determinazione del Direttore Generale n° 145 del 23-11-2010 è stato approvato il progetto preliminare di tale intervento che prevede n° 16 alloggi per "categorie speciali" e il relativo Q.T.E. n° 0 per l'importo totale di €. 1.544.500,00.

Tali atti sono stati trasmessi al competente Dipartimento regionale con ns nota del 25-11-2010 prot. n° 2212 per l'acquisizione del preventivo Nulla-Osta che però, pur sollecitato, non è stato ancora rilasciato. L'Amministrazione comunale, con Delibera G.C. n.71 del 21/03/2013 ha assegnato l'area in diritto di superficie.

Dato il notevole tempo trascorso è logico supporre un necessario aggiornamento del quadro economico con supero di finanziamento; tali maggiori oneri occorrenti, quantificati presuntivamente in €. 220.000,00, verrebbero reperiti con fondi L.560/93 già individuati e programmati con apposita Deliberazione del Commissario Straordinario del 29-09-2014 n°20, trasmessa alla Regione con nota del 3-10-2014 prot. n°1188, ma ancora senza risposta.

## 12)- CIVITA CASTELLANA INTERVENTO NEI FABBRICATI ATER INTERESSATI DAI CONTRATTI DI QUARTIERE II° FINANZIAMENTO DI €. 9.000.000,00 DESTINATO AL COMUNE.

A seguito di convenzione stipulata in data 09-01-2008 rep. n° 1233, l'ATER, oltre al progetto esecutivo già redatto e consegnato, dovrà dirigere i relativi lavori non appena appaltati. E' stato revisionato il calcolo strutturale delle capriate di copertura aggiornandolo alle reali normative antisismiche ed eseguito il deposito delle strutture.

Si è in attesa che il Comune verifichi la conferma del finanziamento in Regione e espletati le procedure di aggiudicazione.

## 13)- POR FESR LAZIO 2007-2013 – “PROMOZIONE DELL’EFFICIENZA ENERGETICA E DELLE ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI”

La Direzione Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative di concerto con l'autorità di gestione del POR FESR 2007/2014 Regione Lazio Fondi Europei, ha dato seguito agli indirizzi programmatici contenuti nella D.G.R. 223/2013 relativa alla linea di intervento denominata “Energia sostenibile – Investire sugli edifici pubblici per migliorare la sostenibilità economica e ambientale attraverso interventi per l'efficienza energetica e l'incremento dell'uso delle energie rinnovabili” per un importo di finanziamento complessivo di 25.000.000,00 di euro, di cui 7.000.000,00 destinati alle ATER della Regione Lazio. Questa Azienda ha partecipato alla *call for proposal* presentando la candidatura di 5 edifici di proprietà ATER situati in Viterbo, Montefiascone, Tarquinia e Civita Castellana, proponendo interventi di efficientamento energetico e manutenzione straordinaria.

L'esito della prima selezione, pubblicata sul sito della Regione Lazio il 13/11/2013, ha visto quattro dei cinque interventi proposti, ammessi al perfezionamento della candidatura per i seguenti importi finanziabili:

- Edificio in Montefiascone, Via Cardinal Salotti nn° 5,7	€	877.085,70
- Edificio in Montefiascone, Via Cardinal Salotti nn° 9,11	€	877.085,70
- Edificio in Viterbo, Via Tarconte	€	341.107,00
- Edificio in Tarquinia, via Berlinguer	€	<u>418.911,00</u>
Totale	€.	2.168.037,17

Per ognuno dei suddetti interventi finanziati sono state ultimate e approvate tutte le fasi di progettazione e sono state avviate le procedure di gara per l'aggiudicazione dei lavori.

I lavori sono stati aggiudicati provvisoriamente il 23/12/2014. L'ultimazione dei lavori deve avvenire necessariamente entro il 30 settembre 2015, per garantire il rispetto dei termini imposti dalla Regione Lazio e dalla Comunità Europea.

### **EDILIZIA AGEVOLATA**

La Deliberazione G.R.L. n° 2036 del 03-10-2000, pubblicata sul B.U.R. del 5 Dicembre 2000, ha approvato la ripartizione dei finanziamenti per la costruzione di alloggi in locazione per lavoratori dipendenti assegnando a questa A.T.E.R. un importo di vecchie lire 2.500.000.000 pari ad €. 1.291.142,25, per la realizzazione di n. 66 alloggi per lavoratori dipendenti a Viterbo.

Tale intervento avrebbe dovuto realizzarsi con le modalità previste dagli articoli 8 della legge n° 179/92 e 9 della legge n°493/93 e con i criteri e le modalità attuative contenute nel Decreto Ministero Lavori Pubblici del 5 agosto 1994.

Trattasi di intervento di Edilizia Agevolata per il quale la Regione ha concesso un contributo (in unica soluzione) che l'Azienda dovrà integrare con fondi propri (e/o con accensione di Mutuo) la cui entità può variare come appresso :

#### **a) alloggi di N.C. concessi in locazione permanente :**

contributo in unica soluzione pari al 30% del costo convenzionale dell'alloggio più una anticipazione pari al 30% dello stesso costo, per un totale complessivo concesso pari al 60% a favore degli operatori che si obblighino a destinare permanentemente gli alloggi alla locazione a soggetti con reddito non superiore a 35 milioni di lire. La somma concessa a titolo di anticipazione, rivalutata in base all'indice ISTAT, dovrà essere restituita a partire dal 31° anno in 15 annualità costanti

posticipate.

Nell'ipotesi che il finanziamento regionale concesso, pari ad €. 1.291.142,25, rappresentasse il 60% del costo totale dell'intervento, quest'ultimo risulterebbe pari a circa €. 2.150.000,00. Nel presente caso l'Ente dovrà integrare il 40% del costo convenzionale dell'intervento pari a circa €. 860.000,00 consentendo la realizzazione di n. 22 alloggi.

Chiaramente le risultanze economiche sopra indicate devono essere tutte riconsiderate in virtù del notevole tempo trascorso, nonché degli aggiornamenti dei massimali di costo nel frattempo intervenuti e che determineranno certamente una riduzione del numero degli alloggi eventualmente realizzabili con lo stesso costo totale dell'intervento.

Si evidenzia, inoltre, che l'inizio di tali lavori avrebbe dovuto avvenire entro 13 mesi dalla pubblicazione della deliberazione di ammissione a finanziamento previsti dalla legge n. 12/99; tuttavia, da colloqui intercorsi con funzionari del Dipartimento Regionale piani e Programmi di Edilizia Residenziale, è emerso che tale finanziamento è ancora in essere e occorre avviare le procedure per riattivarlo. A questo proposito, facendo indagini sul Comune di Viterbo, è scaturita la possibilità di acquisire due lotti in Loc. Santa Barbara su cui poter rimodulare l'intervento in questione. E' stata inoltrata quindi al Comune con nota prot. n. 1723 del 19-11-2013, una richiesta di acquisizione di tali aree per avviare il programma sopra descritto.

### **MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

E' proseguita la manutenzione del patrimonio finanziandone l'attività ordinaria con i fondi di bilancio e la straordinaria con appositi finanziamenti che la regione ha erogato.

Relativamente ai programmi di Manutenzione Straordinaria già finanziati la situazione è la seguente :

#### **1)- DELIBERAZIONI G.R. N° 1014/2005, N° 1142/2005 E N° 1143/2005**

La Regione ha finanziato interventi manutentivi, già conclusi con economie, comprendenti anche la seguente localizzazione :

**Capranica via Gramsci** – Finanziamento di €. 85.610,92.

Trattasi di lavori per l'eliminazione di amianto presente nel fabbricato.

La Regione, con D.G.R.L. n° 253 del 01-06-2012, ha confermato il finanziamento quindi si è potuto procedere all'aggiudicazione dei lavori; la consegna degli stessi è avvenuta il 27/11/2012 e la conclusione in data 26/01/2013. Con Determinazione del Direttore Generale del 14-03-2014 n° 27 si è provveduto all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione e del Q.T.E. n° 4 finale a collaudo che ha evidenziato una **economia di €. 22.133,60.**

#### **2)- DELIBERAZIONE G.R. N° 327 DEL 22-05-2007**

La Regione ha finanziato interventi di manutenzione per totali € 4.873.378,00 che questa Azienda ha destinato ai lavori di :

- a) **Abbattimento barriere architettoniche e adeguamento degli impianti tecnologici**  
Finanziamento totale di € 1.462.013,40; per tali interventi sono stati già utilizzati totali €. 1.061.308,00 e analoghi lavori proseguiranno nel corso del 2015 fino alla concorrenza del residuo finanziamento che la regione renderà effettivamente disponibile.
- b) **Ripristino di alloggi di risulta da riassegnare** - Finanziamento totale di €. 815.377,21 già interamente utilizzato.
- c) **Proceno via Porta Fiorentina** - Tale finanziamento di €. 48.475,00 è destinato alla realizzazione di un muro di sostegno per il quale, sono state ottenute le dovute autorizzazioni e sono stati predisposti gli atti propedeutici all'affidamento dei lavori.

Per tutti gli altri interventi di M.S. finanziati con gli stessi fondi di cui alla D.G.R. n°327/07 i lavori sono stati regolarmente ultimati e collaudati, evidenziando anche economie per complessive € **461.984,75**; da colloqui informali con funzionari regionali tali economie risultano radiati dal febbraio 2013 e quindi non riprogrammabili, ma con nota n. 1474 del 03/12/2014 è stata inoltrata ufficiale

richiesta di riutilizzo di tali economie; non è pervenuta alcuna risposta.

### **3)- DELIBERAZIONE G.R. N° 235 DEL 29-03-2008**

La Regione ha finanziato totali €. 4.000.000,00 che questa Azienda ha destinato ad ulteriori n° 13 lavori di manutenzione straordinaria.

Di tali ulteriori interventi programmati non è stato possibile realizzare soltanto quello previsto in **Viterbo fraz. S. Martino via Lazio** per problematiche dovute alla presenza di privati proprietari. Risulta pertanto opportuno rilocalizzare tale finanziamento per l'intero importo di **€ 152.986,86**.

Tutti gli altri cantieri programmati e finanziati con gli stessi fondi di cui alla D.G.R. n°235/'08 sono stati regolarmente ultimati e collaudati con economie per complessivi **€.609.796,77**.

Al riguardo si precisa che a seguito dello scomputo degli importi imputabili ai privati proprietari degli alloggi già alienati ai sensi della Legge n° 560/93, presenti in alcuni degli edifici oggetto dei lavori, si è evidenziata una ulteriore economia di **€. 166.305,30** rispetto al finanziamento totale concesso con D.G.R. n°235/2008.

Ne consegue che il totale delle economie accertate su tale finanziamento e da riprogrammare da parte di questa Azienda per ulteriori interventi di Manutenzione Straordinaria è il seguente :

- economie accertate da interventi conclusi e collaudati, totali	€. 609.796,77
- intervento previsto in Viterbo fraz. S. Martino via Lazio non realizzato, finanziamento totale	€. 152.986,86
- economia per scomputo lavori addebitabili ai privati proprietari	<u>€. 166.305,30</u>
<b>Totale economia D.G.R. n° 235/'08</b>	<b>€. 929.088,93</b>

Questa Azienda, facendo seguito agli accordi intercorsi con gli uffici competenti della Regione Lazio, per lo stesso suddetto importo ha redatto la nuova programmazione di interventi di manutenzione straordinaria individuati nelle seguenti localizzazioni:

➤ VITERBO via Carlo Cattaneo, civici nn° 50-60 finanziamento	€. 599.976,00
➤ ORTE Corso Garibaldi, civico n° 127 finanziamento	<u>€. 329.112,93</u>
<b>Totale</b>	<b>€. 929.088,93</b>

I progetti preliminari e i relativi QQ.TT.EE. nn° 0 dei suddetti nuovi interventi di M.S. sono stati approvati con Determinazione del Direttore Generale del 11-02-2014 n° 16, trasmessa alla Regione con nota del 25-02-2014 prot. n° 283. La Regione ha autorizzato il completamento del suddetto nuovo programma con nota del 3-06-2014 prot. n° 319171.

E' in fase avanzata la redazione dei progetti esecutivi.

## **ATTIVITA' PROGRAMMATICA E DEL PATRIMONIO**

### **RILOCALIZZAZIONE DI ECONOMIE E/O INTERVENTI FINANZIATI E NON REALIZZATI**

In presenza di cantieri ultimati e positivamente collaudati sono emerse economie che questa Azienda ha riprogrammato per ulteriori analoghi interventi.

Le economie provenienti dall'intervento di Tarquinia Stallonare pari ad € 200.274,21, unitamente al finanziamento di Vitorchiano pari ad € 1.181.627,43, per un totale di € 1.401.901,64, sono stati rilocalizzati su un altro intervento di nuova costruzione nel Comune di Tarquinia, paese in cui c'è un'alta emergenza abitativa e il Comune ha disponibilità di aree.

Preso atto che il Sindaco di Tarquinia, con nota del 19-02-2014 prot. n° 5410, ha comunicato di disporre di un'area per la realizzazione di alloggi E.R.P.S., con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 4 del 24-02-2014 è stato richiesto alla Regione di destinare il suddetto totale importo di €. 1.401.901,64 per realizzare n° 12 alloggi di E.R.P.S. a Tarquinia in loc. Madonna dell'Olivo.

Detta richiesta è stata inviata alla Regione con nota del 25-02-2014 prot. n° 285 e recentemente



sollecitata con ulteriore nota del 30-09-2014 prot. n° 1171, ma non è ancora pervenuta risposta; per le vie brevi si è appreso che quanto sopra ha originato la proposta di DGRL n.5981 del 10 aprile 2014.

### **ALTRE ATTIVITA' AREA TECNICA**

Nel corso dell'anno l'Area Tecnica è stata impegnata anche nello svolgimento delle seguenti ulteriori attività :

- aggiornamento dei "Fascicoli del Fabbricato" esistenti, e creazione di nuovi, e in tali fascicoli si stanno raccogliendo gli atti di carattere tecnico-amministrativo-assicurativo-condominiale degli immobili costituenti il patrimonio A.T.E.R.;
- redazione delle tabelle millesimali secondo il criterio prioritario degli immobili inseriti nel piano di vendita e di quelli a proprietà mista;
- assistenza tecnica all'Area Amministrativa necessaria per la vendita degli alloggi e con l'Agenzia del Territorio per le stime inerenti i locali ad uso non residenziale;
- aggiornamenti e ricognizioni sul patrimonio edilizio dell'Azienda;
- rapporti con l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ex Avcp) per le istruttorie relative alle gare di appalto e la trasmissione dei dati relativi agli appalti;
- rapporti con lo Sportello Unico Previdenziale (INPS, INAIL e Cassa Edile) per verificare la regolarità contributiva delle imprese appaltatrici;
- adempimenti per la formulazione dei bandi di gara ed espletamento delle procedure di appalto;
- istruttoria pratiche e supporto all'attività del Comitato Tecnico di cui all'art. 9 della L.R. n° 30/2002;
- istruttoria delle richieste di autorizzazione presentate dagli inquilini assegnatari, attuando le disposizioni previste dall'apposito e vigente "Regolamento delle Autorizzazioni per gli immobili in locazione" ;
- istruttoria pratiche e attività di vigilanza sui finanziamenti regionali ai Comuni e Cooperative Edilizie beneficiarie di finanziamenti pubblici;
- rapporti con i Comuni per il reperimento delle aree necessarie all'attuazione degli interventi di E.R.P.S. ed assistenza alla stipula delle relative convenzioni per l'acquisizione del diritto di superficie;
- rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività dall'Azienda;
- 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 :
- fondi residui ed eventuali economie di finanziamenti CC.DD.PP. e regionali;
- proventi dalle alienazioni degli alloggi di cui alla Legge n° 560/93.
- redazione dei Certificati APE necessari per la stipula dei contratti di locazione e/o vendita degli alloggi.

F.to IL DIRETTORE GENERALE f.f  
( Roberto Rondelli)

### **PRESA VISIONE:**

**-della nota integrativa** che di seguito si riporta:

### **Nota integrativa della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2014**

La situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2014 comprende i seguenti documenti contabili:

Stato Patrimoniale;

Conto Economico;

Modello attestante l'analisi costi e ricavi dell'attività immobiliare.

### Imposte

Imposta Municipale Unica	€ 129.114
MINI IMU 2013	€ 239.751
Imposta Redditi Enti e Società	€ 0
Imposta Redditi Attività Produttive	€ 75.036
IVA indetraibile per pro-rata	€ 157.077
Imposta di registro	€ 74.985

### Immobilizzazioni

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	Differenza
<u>Immateriali</u>	€ 316.118	€ 316.768	+€ 650
<u>Materiali</u>			Differenza
Mobili e macchinari	€ 637.672	€ 643.793	+ € 6.121
Macchinari elettronici e varie	<b>2013</b>	<b>2014</b>	Differenza
	€ 1.883	€ 1.883	+€ 0

Le immobilizzazioni sono state iscritte al costo d'acquisto e sono evidenziate nell'attivo patrimoniale, ammortizzate secondo le aliquote fiscali e ritenute congrue in ragione della possibilità di utilizzazione dei beni. I fabbricati sono stati inseriti al "costo storico" rappresentato dai costi sostenuti dall'ATER (ex I.A.C.P.) per la realizzazione degli interventi costruttivi.

L'ammortamento dei beni mobili è stato eseguito in ottemperanza al Principio Contabile Nazionale OIC 16.

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	Differenza
<u>Fabbricati</u>	€ 101.700.652	€ 101.638.256	- € 62.397

La contrazione è dovuta alla cessione ordinaria degli alloggi.

### Crediti

I crediti sono principalmente costituiti da crediti verso utenti (assegnatari) e clienti (locatari di immobili ad uso diverso) e da crediti verso Enti e, nello specifico, verso la Regione Lazio per finanziamenti riconosciuti ma non liquidati; sono stati riportati al loro valore nominale.

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	Differenza
I crediti verso utenti e assegnatari	€ 9.612.196	€ 10.506.201	+€ 894.006
Crediti verso cessionari e mutuatari	€ 1.036.753	€ 694.902	- € 341.851
Crediti verso Enti e Mutuatari	€ 3.056.637	€ 5.245.400	+€ 2.188.763

### Altri crediti

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	Differenza
Clienti	€ 348.845	€ 357.792	- € 53
Anticipazioni ad Imprese	€ 763.452	€ 778.442	+ € 14.990
Erario	€ 309.570	€ 352.092	+ € 42.522
Enti diversi	€ 891.623	€ 893.897	+ € 2.274
altri crediti	€ 425.891	€ 552.407	+ € 126.516

### Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi ammontano complessivamente ad € 123.181. Gli stessi sono così composti:

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	Differenza
Risconti attivi	€ 44.186	€ 97.037	+€ 52.851
Ratei attivi	€ 26.144	€ 26.144	0

Il risconto è in gran parte rappresentato dall'assicurazione sugli stabili stipulata in data 28 ottobre 2014 e quindi rimandata quasi totalmente al 2015,

Il Patrimonio Netto risulta così di seguito ripartito:

#### PATRIMONIO NETTO

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 il Patrimonio netto dell'Azienda risulta costituito dalle seguenti voci:

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	Differenza
Capitale di dotazione	€ 535.289	€ 535.289	0
Riserve di rivalutazione monetaria	€ 204.560	€ 204.560	0
Riserve statutarie	€ 91	€ 91	0
Altre Riserve (Riserva proventi 560/93)	€ 11.215.988	€ 12.038.296	+ € 822.308
Contributi in conto capitale	€ 56.274.782	€ 59.527.298	+ € 3.252.516
Riserve	€ 7.309.362	€ 7.309.362	0
Perdite portate a nuovo	€ 1.157.548	€ 1.588.505	+€ 430.957
Perdita d'esercizio	€ 430.957	€ 1.713.379	+ € 1.282.422

Si precisa, di nuovo, che tutte le variazioni più sostanziose che si evidenziano nei conti "Altre Riserve", "Contributi in conto Capitale" e "Perdite portate a nuovo" derivano da quanto già esposto a seguito del parere del Collegio dei Revisori suffragato dal parere pro-veritate rilasciato dalla Società di Revisione e Organizzazione Contabile BAKER TILLY REVISA.

#### Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono costituiti esclusivamente dal fondo rischi su crediti verso assegnatari pari ad € 955.001 che, rispetto all'anno precedente, ha subito un aumento di €. 103.675.

#### Trattamento di fine rapporto di lavoro

Il fondo ammonta ad € 901.978 ed è riferito alla quota accantonata maggiorata della rivalutazione.

#### Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda sono così suddivisi:

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	Differenza
- Mutui passivi	€ 5.161.822	€ 5.137.739	- € 24.083
- Depositi cauzionali e ritenute a garanzia	€ 362.421	€ 362.620	+€ 199
- Anticipazioni da Enti diversi	€ 1.032.914	€ 1.032.914	0
- Assegnatari e cessionari diversi	€ 1.332.366	€ 1.322.573	- € 9.793
- Altri	€ 101.900	€ 176.178	+€ 74.278
- Ratei e risconti passivi	€ 720.086	€ 836.380	+€ 116.294

#### Conti d'ordine

Si riferiscono agli stabili in gestione per conto dello Stato e trovano omologa voce tra i crediti.

#### Esame delle voci del Conto Economico

#### RICAVI DI ESERCIZIO

##### A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Si analizzano nel dettaglio le poste che compongono il valore della produzione:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni :

- Ricavi dalle vendite	€ 0
- Dalle Prestazioni	
Canoni di locazione	€ 3.735.829
Rimborsi amm/ne stabili	€ 68.399
Rimborsi per man.stabili	€ 125.000

Rimborsi per servizio	€	22.010
Corrispettivi tecnici	€	148.026
Sommano	€	<u>4.099.264</u>

I canoni sono stati calcolati secondo le disposizioni impartite dalla Regione Lazio ( L.R. 10/2001- L.R. 27/2006 e L.R. 11/2007) che, come già più volte fatto presente, non subiscono da lungo tempo aumento strutturale in quanto legati esclusivamente al reddito dichiarato dagli assegnatari. Nello specifico c'è da porre in evidenza che la Regione non si è mai attenuta alle disposizioni impartite in materia dal CIPE, già nel 1995 (deliberazione 13/3/95), che prevedevano un livello di canoni atto a garantire i costi dell'attività immobiliare. Tale comportamento ha contribuito negli anni, alla continua lievitazione dei disavanzi.

Interessi attivi :

- da depositi Banche e PPTT (compresa Cassa DDPP)	€	185.492
- da cessionari alloggi	€	69.118
- da assegnatari per canoni scaduti	€	178.310 (derivante dal recupero di interessi moratori e ritardato pagamento dei canoni effettuato nel 2014 –non nel 2013- così come previsto dal contratto di locazione)
- altri	€	<u>0</u>
Sommano	€	<u>432.920</u>

Tra gli altri proventi da registrare :

-Le plusvalenze determinatesi per la vendita degli alloggi a norma della legge 560/93 che ammontano nell'esercizio ad €. 57.333;  
 -le sopravvenienze attive ammontano ad €. 50.285 di cui €. 9.793 per canoni esercizi precedenti a seguito conguagli.

- Proventi e ricavi diversi		
istruttoria pratiche	€	667
diritti di segreteria	€	929
rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati	€	56.130
recuperi e rimborsi diversi	€	0
ritenute previdenziali (dipendenti e amm.ri)	€	176.709
diversi	€	<u>186.257</u>
Sommano	€	<u>420.692</u>

#### B – COSTI DELLA PRODUZIONE

Si analizzano nel dettaglio le poste che compongono i costi della produzione:

- Costi per il personale	€ 2.725.278 (al netto delle ritenute previdenziali dipendenti ed amministratori di cui sopra indicate tra i ricavi)
- Spese per attività istituzionali	€ 1.192.995
- Ammortamenti	€ 1.020.060 (di cui 1.006.293 per ammortamento alloggi e locali di proprietà superficiaria in locazione)
- Accantonamenti	€ 150.000 al fondo rischi su crediti
Sommano	<u>€ 5.088.333</u>

Nel raggruppamento delle spese per attività istituzionali figurano € 10.079 per cancelleria, stampati e pubblicazioni.

I Costi della produzione sono stati analiticamente imputati come sotto riportato:

1)Costi per il personale:

Salari e stipendi	€	1.699.465
Lavoro straordinario	€	10.824
Diarie e trasferte	€	21.445
Oneri sociali	€	452.863
Assicurazioni varie personale	€	12.334
Sviluppo risorse umane	€	245.663
Retribuzione posizione	€	99.508
Formazione del personale	€	2.530
Altri oneri	€	16.594
Legge 335 e 662 Amministratori	€	6.654
Mensa	€	16.200
Accantonamenti (TFR)	€	<u>141.198</u>
Sommano	€	<u>2.725.278</u>

Il personale in servizio al 31/12/2014 é composto da n. 42 unità così suddivise:

- Dirigenti	n. 0
- Quadri	n. 9 (un Q1 in servizio fino ad Aprile)
- Livello A	n.16
- Livello B	n.14
- Livello C	n. 1
- Livello D	n. 1
-Contratto giornalista	<u>n. 1</u>
Totale	<u>n. 42</u>

2)Costi per servizi (spese per attività istituzionali):

Spese generali	€	315.763
Spese amministrazione stabili	€	77.780
Spese manutenzione stabili	€	769.461
Spese interventi edilizi	€	29.752
Spese servizi a rimborso	€	<u>239</u>
Sommano	€	<u>1.192.995</u>

Si precisa che i costi per i servizi hanno subito, rispetto all'esercizio precedente, una riduzione di €. 29.088 dovuto, prevalentemente, alla riduzione delle spese generali relative alle indennità e compensi di amministratori e sindaci sostituiti dalla figura del Commissario Straordinario; anche le spese relative all'amministrazione degli stabili hanno subito una contrazione (-68.993) soprattutto per il fatto che è stata stipulata l'assicurazione sui fabbricati solo a fine anno 2014.

Le spese di manutenzione degli stabili hanno subito, rispetto al 2013, un lieve aumento (+€.49.111), così come sono aumentate le spese per interventi edilizi (+€.17.305) soprattutto per maggiori costi di progettazione (+€.11.648) e di pubblicità appalti (+€.6.943) legati ai lavori d'appalto.

All'interno delle spese generali sono compresi, come sopra specificato, i costi degli Amministratori e dei componenti l'Organo di controllo determinati con i criteri fissati dalla L.R. 25/11/94 n. 64 art. 5 e specificatamente. A partire da agosto 2013, come sopra indicato, i costi del CDA sono stati sostituiti da quelli relativi al Commissario Straordinario:

- Commissario Straordinario	€	45.600
- Componenti il Collegio Sindacale	€	<u>33.417</u>
Sommano	€	79.017

3)Altri oneri di gestione	
Interessi passivi VS banche	€ 0
Interessi mutui Cassa DD.PP.	€ 1.359
Diversi	€ 83
Sommano	<u>€ 1.442</u>
4)Ammortamenti	
Macchine, mobili e attrezzature	€ 8.896
Beni immateriali	€ 4.871
Sommano	<u>€ 13.767</u>
5)Accantonamenti	
Per beni gratuitamente devolvibili	€ 1.006.293
Al fondo rischi per inesigibilità canoni	€ 150.000
Sommano	<u>€ 1.156.293</u>
6)Costi della cessione immobiliare	
0,50% del valore locativo	€ 167.307
Contributi in c/ interesse-Contributi in c/anni	€ 25.366
Sommano	<u>€ 192.673</u>

## **ESAMINATA LA RELAZIONE TECNICA ALLA SITUAZIONE CONTABILE A CONSUNTIVO PER L'ESERCIZIO 2014:**

### “Relazione tecnica al bilancio consuntivo per l'esercizio 2014

L'esercizio 2014 chiude con un disavanzo pari ad €. 1.713.379.

In premessa ci preme sottolineare che l'Ufficio scrivente, di concerto con l'Ufficio Contabilità ed il Collegio dei Revisori, ha proseguito anche per quest'anno l'opera di rivisitazione di alcuni conti di bilancio iniziata ormai da alcuni anni, su indicazione della dirigenza amministrativa e generale, con l'intento di rendere ancora più chiara la situazione economica/finanziaria presentata dal bilancio stesso.

Nello specifico sono stati attenzionati una serie di conti con aperture relative ad anni pregressi in

attesa, di riscontro da parte del Collegio dei Revisori che potrebbe protrarre la sistemazione nel corso dei prossimi esercizi.

Dall'analisi della situazione contabile/economica il disavanzo di cui sopra risulta derivante principalmente da quanto di seguito andiamo ad analizzare.

Ormai sembrerebbe consolidato che non è intenzione della Regione Lazio riconoscere alcun rimborso per la differenza fisiologica fra i ricavi derivanti dai canoni di locazione degli alloggi ERP ed i relativi costi di manutenzione e gestione degli stessi.

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

Se consideriamo infatti, come altre ATER del Lazio fanno, tutti i costi sostenuti dall'Azienda per il totale del loro valore e li confrontiamo con tutti i ricavi, i dati che ne derivano sono i seguenti:

**ATER DELLA PROVINCIA DI VITERBO**  
**ANNO 2014**

Alloggi (assegnati)	3969
Locali	448
Alloggi venduti	3
Affitto Medio Mensile ERP	€ 65,95
Incassi da cessioni	€ 42.661,41
Valore di realizzo medio	€ 14.220,47

<b>Dati Finanziari</b>	
Fitti	€ 3.141.074,00
Fitti locali	€ 509.822,00
Indennità di occupazione	€ 538.365,60
<b>Totale Introiti da canoni</b>	<b>€ 4.189.261,60</b>
Morosità d'esercizio canoni ERP	21,07
Costo manutenzione	€ 769.461,00
Spese generali	€ 236.746,00
Costo Personale	€ 2.584.080,00
Costo organi aziendali	€ 79.017,00
	<b>€ 3.669.304,00</b>

<b>Imposte e tasse</b>	
IMU e TASI	€ 964.462,00
IRES	€ -
IRAP	€ 75.036,00
IVA Indetraibile	€ 157.077,00
Imposta di Registro	€ 74.985,00
Imposta di bollo	€ -
Altre imposta e tasse	€ 1.823,00
	<b>€ 1.273.383,00</b>

<b>Personale dipendente</b>	
<b>Totale</b>	42

<b>Investimenti</b>	
Investimenti nuove costruzioni/ristrutturazioni	€ 702.476,00
Investimenti manutenzione straordinaria	€ 136.025,00

COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 1.245,32
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 1.266,76
MENO MOROSITA' 21%	€ 221,65
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO AL NETTO MOROSITA'	€ 1.045,10
<b>DIFFERENZA</b>	<b>€ 200,22</b>

Abbiamo, per un incasso totale medio annuo al netto della morosità di €. 1.045,10, costi complessivi medi annui di €. 1.245,32. Il gap tra costi di gestione e ricavi di gestione pertanto, risulterebbe pari ad €. 200,22 per alloggio.



Oltre al gap tra costi di gestione degli alloggi ed i ridotti incassi da canoni, il disavanzo per l'anno 2014 risulta più alto rispetto a quello relativo all'anno 2013 sostanzialmente a causa dell'ingente pressione fiscale (€1.331.354) soprattutto relativamente all'Imposta Comunale Municipalizzata (IMU) ed alla Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI). Queste ultime hanno inciso negativamente sul risultato finale per €964.462,00; nello specifico l'IMU per €368.865 la TASI per €595.597.

Per quanto riguarda l'IMU c'è da rilevare che della somma di cui sopra, €239.751 sono relative al ravvedimento MINI IMU 2013 effettuato a seguito di disposizione del Commissario Straordinario.

Oltre all'IMU ed alla TASI, nel 2014 l'Azienda ha avuto un costo €75.036 di Imposta sulle Attività Produttive (IRAP) e la restante parte di imposte e tasse diverse e relative ad esercizi precedenti.

Di rilevanza risulta essere anche la situazione relativa all'approvazione del piano di vendita da parte della Regione Lazio e quindi alla cessione degli alloggi ERP.

Il problema sta nei tempi di approvazione da parte della stessa Regione Lazio di tale piano di vendita, inviato ai competenti uffici già dal 20 marzo 2014 con nota prot.n. 407 e ad oggi ancora senza risposta.

Nel corso dell'anno, alla luce di quanto sopra, sono stati ceduti solo n.2 alloggi e n.1 garage per una plusvalenza pari ad €57.333.

Per il nuovo anno il Commissario Straordinario, nella sua relazione accompagnatoria al Bilancio di Previsione 2015, relativamente al problema del piano di vendita ormai obsoleto ed in considerazione della situazione di "trasformazione" della Ater che rende alquanto improbabile l'approvazione del nuovo piano di vendita presentato alla Regione Lazio ormai più di un anno fa, propone a soluzione quanto segue:

*"Ulteriore criticità è data dalla mancata approvazione da parte della Regione Lazio del nuovo piano di vendita degli alloggi di cui alla legge 560/1993.*

*Ciò rende necessario dare impulso alla alienazione degli alloggi ricompresi nel precedente piano di vendita, anche attraverso l'organizzazione di un gruppo di lavoro fra dipendenti, che promuova concretamente le vendite".*

La pressione fiscale, il disavanzo fisiologico già evidenziato in premessa derivante dal gap tra costi di gestione alloggio ed incasso canoni nonché la mancanza di una adeguata cessione degli alloggi, rappresentano quindi le solite cause principali del disavanzo di gestione della nostra Azienda che, in questo esercizio, risulta meno contenuto rispetto all'esercizio precedente anche a causa di minori introiti di spettanze legate ai corrispettivi tecnici per interventi edilizi, di complessivi €148.026, inferiori di €597.042 rispetto al 2013.

Come per lo scorso consuntivo, una riduzione di costi è rilevata grazie alla riduzione delle spese generali relative alle indennità e compensi di amministratori e sindaci sostituiti dalla figura del Commissario Straordinario che ha permesso un risparmio, rispetto al 2013, di €53.552;

All'interno delle spese generali sono compresi infatti i costi degli Amministratori e dei componenti l'Organo di controllo determinati con i criteri fissati dalla L.R. 25/11/94 n. 64 art. 5. Ripartiti così come segue:

- Commissario Straordinario	€	45.600
- Componenti il Collegio Sindacale	€	<u>33.417</u>
Sommano	€	79.017

Rispetto allo scorso anno hanno invece subito un aumento, anche se lieve, i costi relativi alle manutenzioni sugli stabili (+€49.111); si sono in compenso notevolmente ridotte le spese di amministrazione degli stabili (-€68.993) in particolare i costi relativi all'assicurazione degli stabili considerando che la polizza in questione ha inciso a partire solo dal primo novembre, e il costo dei procedimenti legali utenza (-€14.636).

Risultano aumentate anche le spese relative agli interventi edilizi per complessivi €. 17.305 a causa dei costi delle progettazioni aumentate per €.11.648 e delle pubblicità appalti per €.6.943 legate principalmente alle attività del cantiere di Bagnaia.

Come lo scorso anno, un componente che ha subito una variazione positiva di bilancio degna di nota è rappresentato dagli interessi sui depositi presso le banche. Infatti risultano aumentati rispetto all'esercizio precedente a seguito della regolare maturazione di interessi attivi dei depositi, principalmente quello relativo al c/c in cui sono accantonati i proventi relativi alle cessioni 560/93 (+€.57.270).

Un altro componente positivo degno di nota riguarda l'aumento dei ricavi relativi alle indennità di mora su canoni scaduti che ha subito un aumento per complessivi €.92.843.

Un componente positivo risulta anche quello relativo ai "corrispettivi e rimborsi per manutenzione degli stabili" (+€.125.000) non legato ad un incasso, bensì ad un accertamento di credito per rimborso per esecuzione di lavori di miglioria e danni.

Un aumento dei ricavi lo ritroviamo fra i proventi e ricavi diversi per complessivi €.97.279; nello specifico rappresentato da un incremento delle somme ricavate per l'estinzione del diritto di prelazione (€.61.763) e da maggiori introiti di rimborso da assicurazione per danni a fabbricati ed automezzi per €.46.810.

In merito ai proventi derivanti dai canoni di locazione, si rileva una contrazione rispetto all'esercizio precedente pari ad €.98.832.

Come anticipato sopra, i conti relativi alle imposte e tasse sia quelli relativi alle sopravvenienze passive, subiscono un notevole aumento rispettivamente pari ad €.508.090 ed €.268.076 principalmente rappresentato dal pagamento della TASI e dell'IMU di competenza dell'esercizio e relativamente alle sopravvenienze passive legate al ravvedimento MINI IMU 2013.

Così come avvenuto a consuntivo dell'anno 2012, è stata confermata la corretta imputazione dell'importo relativo agli incassi da cessione alloggi come da normativa 560/93 e ss.mm.. Tale intervento ha fatto seguito alle indicazioni del Collegio dei Revisori dei Conti su proposta dei nostri Uffici (P.G.E. e contabilità) come indicato dallo stralcio del verbale del Collegio dei Revisori n.261 del 19 aprile 2013 che di seguito si riporta:

*Il Collegio, riferendosi anche a quanto già constatato in sede di espressione di parere al Bilancio Consuntivo 2011 dell'Ente ATER di Viterbo, laddove espressamente riportava:*

*"Va segnalato che il Collegio di Revisione e Controllo Legale dei Conti, ha avviato in concerto con la responsabile del Servizio P.G.E. Dott.ssa Simona Laureti, il Dirigente dell'Area Amministrativa Dott. Oreste Micheli ed il Direttore Generale dell'Ente Dott. Ugo Gigli, un processo di revisione e verifica dei processi tecnici e contabili afferenti la rilevazione delle poste riguardanti la contabilizzazione degli alloggi posti in vendita dall'ATER, l'istituzione del Fondo inerente il ricavato di cui alla Legge 560/93, la sua movimentazione e la contabilizzazione delle Plusvalenze da vendita di alloggi residenziali. Detto processo di revisione parrebbe ( in prima analisi ) portare ad una evidenza di errata contabilizzazione che avrebbe, in ipotesi, dilatato il risultato negativo del disavanzo di esercizio.", ritiene che detta voce non debba assolutamente transitare fra i componenti negativi del conto economico dell'esercizio 2012 in quanto non trattasi di oneri effettivamente sostenuti nell'anno ne tantomeno di competenza dell'esercizio, ritiene altresì che tale errata imputazione dipenda da una non corretta imputazione del debito alla data di concessione del finanziamento e che, in ipotesi, all'epoca abbia già potuto produrre delle componenti positive di reddito non di pertinenza e che abbiano inciso, di conseguenza, sul patrimonio netto dell'Ente.*

*Si chiede pertanto al responsabile del servizio P.G.E. e al Responsabile del servizio Contabilità di effettuare lo storno dell'onere economico appostato in Bilancio per Euro 2.189.897,00 sotto il conto 3170216000, procedendo ad imputare sempre per detto importo in dare la voce di Patrimonio del mastro 204."*

La correttezza di tale imputazione contabile ha trovato conferma nel parere pro-veritate rilasciato dalla Società di Revisione e Organizzazione Contabile BAKER TILLY REVISA a seguito di conferimento incarico da parte del Direttore Generale con Determina n.53 dell'8 maggio 2014. Da tale parere estrapoliamo quanto segue:

#### **CONCLUSIONI**

*La disamina fin qui svolta consente di giungere alle seguenti conclusioni.*

1. I proventi realizzati all'atto della alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, non rappresentando un onere sostenuto, non possono essere contabilizzati tra i costi del conto economico. Tale circostanza è stata correttamente ravvisata dal Collegio dei revisori.

2. Quindi, come richiesto dall'Organo di controllo, anziché appostare dei costi inesistenti, è corretto prevedere l'utilizzo della riserva da fondo di dotazione/contributi in conto capitale.

3. Tuttavia, in contropartita, non sussistendo una situazione debitoria, accertata la piena titolarità dei proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ancorché vincolati e disponibili a seguito di una delibera regionale, si ravvisa la necessità di costituire ed alimentare una riserva di patrimonio netto, da classificare tra le "Altre riserve" anziché rilevare partite debitorie dell'ATER nei confronti della Regione Lazio, che risultano insussistenti.

\* \* \* \* \*

Sulla base di quanto esposto, si ritiene opportuno che l'ATER, nel bilancio consuntivo al 31 dicembre 2013, rettifichi il patrimonio netto e lo stato patrimoniale, adeguando i suoi valori alla situazione effettiva.

In ottemperanza alle conclusioni di cui sopra, l'Ufficio si è adeguato anche a consuntivo 2014.

L'andamento delle altre voci di bilancio resta, invece, nell'ordinario.

La presente relazione, unitamente alla nota integrativa, fornisce tutte le informazioni sui principi contabili adottati, sui criteri di valutazione osservati e sul rispetto di tutti i dettami richiesti dalle norme legislative in materia di bilancio.

Il consuntivo 2014 è stato strutturato confrontando il medesimo con il consuntivo dell'esercizio precedente per consentire una più omogenea valutazione dei fatti e dell'attività di gestione. La scelta operata per la stesura del consuntivo 2014 è impostata nel quadro definito dalle Leggi Regionali n. 30/2002 n. 4/2005, 9 e 27 del 2006 e 11/2007: al fine di dare trasparenza alla modalità di gestione del disavanzo economico dell'esercizio 2014. Si sono tenuti presenti i dettami forniti dalla circolare CER 142/c del 1986, oltre che dalle Leggi Regionali citate, dal Regolamento di Contabilità in uso presso l'ATER e dalla normativa del Codice Civile, che prevedono la redazione di uno schema di bilancio economico-patrimoniale con una omogenea rappresentazione dei fatti gestionali, la prudenziale valutazione delle voci patrimoniali tramite il principio di competenza temporale, la non compensazione di partite.

E' stata, inoltre, redatta la Nota Integrativa secondo quanto previsto dal Regolamento di Contabilità e dall'art. 2427 del Codice Civile.

I criteri di valutazione sono stati ispirati sempre alla normativa vigente; nelle attività si è adottato il minore tra costo effettivo e costo di mercato, le passività sono state valorizzate nella massima espressione onde assicurare le reali incombenze dell'Azienda, le rettifiche sono state effettuate a secondo della specifica natura delle voci e della loro collocazione nel bilancio, i beni materiali e immateriali sono stati sottoposti a procedure di ammortamento in linea con il loro effettivo utilizzo. Per quanto attiene l'esame dei conti si rimanda alla nota integrativa, che fa parte integrante della deliberazione di approvazione da parte del C.d.A.

Il consuntivo per l'esercizio 2014 chiude sinteticamente con le seguenti risultanze:

**Rendiconto Economico :**

- Costi	€.	<u>8.489.940</u>
- Ricavi	€.	<u>6.776.561</u>
- Perdita d'esercizio	€.	<u>1.713.379</u>
<b>Totale</b>	€.	<u>8.489.940</u>

**Situazione patrimoniale**

- Attività effettive	€.	<u>174.690.304</u>
- Perdite consolidate	€.	<u>1.588.505</u>
- Perdita al 31/12/2014	€.	<u>1.713.379</u>
<b>Totale attività</b>	€.	<u>177.992.188</u>
- Passività	€.	<u>177.992.188</u>

La morosità riferita agli alloggi, considerando il costante continuo monitoraggio effettuato dall'Azienda sui pagamenti riferiti ai regolari assegnatari, risulta avere una incidenza pari a circa il **21%** dei canoni di locazione. Tale incidenza si riduce se si esclude la fascia 8 che riguarda i canoni di tipo sanzionatorio.

L'ATER ha comunque un accantonamento totale al Fondo Svalutazione Crediti più che congruo.

Risulta da specificare che, anche per questo esercizio, è stato correttamente imputato in bilancio (come debito nei confronti del personale) il premio di produzione legato alla Legge Merloni (€.74.295) relativo all'anno 2014.

Per quanto attiene all'esame analitico delle varie voci non considerate nella presente relazione che compongono sia il rendiconto economico che la situazione patrimoniale si può fare riferimento alla nota integrativa, che fa parte integrante del bilancio consuntivo ed è stata redatta a norma del Regolamento di Contabilità e dell'art. 2427 del Codice Civile.

Il Funzionario Responsabile Servizio Programmazione e Gestione Economica F.to Simona Laureti.

## **LETTA**

**-la relazione del Collegio dei revisori** che di seguito si trascrive:

### **Verbale n. 2 del Collegio Sindacale del 06/06/2015**

In data odierna 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 T00027 del 23.01.2012, immediatamente esecutivo, e composto da:

- Dott. Adriano Corsetti      Presidente
- Dott. Nazzareno Liberati    Componente
- Dott. Mauro Pietrini        Componente

Tutti i componenti sono presenti

<b>PARERE SUL BILANCIO PER L'ESERCIZIO 01.01.2014 - 31.12.2014 E RELATIVI ALLEGATI</b>
--

### **PREMESSE**

La presente relazione del bilancio Consuntivo dell'ATER di Viterbo per l'esercizio sociale chiuso al 31.12.2014 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 si è procrastinato il rispetto dei termini di approvazione previsti dall'articolo 23 primo comma dello Statuto dell'Azienda ATER di Viterbo che indica in quattro mesi dalla chiusura di ciascun esercizio il tempo entro il quale, il Presidente, ( ovvero nel caso di specie il Commissario Straordinario ), deve provvedere ad emanare la delibera di approvazione del Consuntivo di gestione.

Il mancato rispetto dei termini di cui sopra, trae origine a seguito di un fisiologico ritardo nella predisposizione di tutti i documenti formanti il Bilancio di esercizio nel suo complesso ricevuti dal Collegio nella loro integrità solo in data 19 maggio 2015.

D'altro canto le note vicende che hanno interessato l'Azienda ATER di Viterbo e che hanno visto diverse visite ispettive della Guardia di Finanza nonché il cambio di uno dei massimi vertici aziendali nella figura del Dott. Ugo Gigli avvicendato nelle sue funzioni di Direttore Generale dell'Ente giustificano ampiamente l'esiguo ritardo con il quale si addviene alla approvazione del risultato a consuntivo per l'esercizio chiuso al 31.12.2014.

Il Direttore Generale uscente Dott. Ugo Gigli è stato avvicendato con il nuovo Direttore Generale F.F. nella persona del Dott. Roberto Rondelli in data 03 febbraio 2015.

## **Sommario**

***Attestazione sulla completezza della documentazione esaminata e sul rispetto dei principi contabili***

***Verifica :***

***degli equilibri annuali;***

***Presenza d'atto e verifica della manovra sulle entrate e sulle spese***

***Parere finale***

## **Il Collegio dei Revisori**

Esaminati gli schemi:

- Relazione Tecnica alla situazione contabile Consuntiva per l'esercizio 2014 redatta dal Funzionario Responsabile Servizio Programmazione e Gestione Economica Dott.ssa Simona Laureti.
- Bilancio Consuntivo 2014 formato da Conto Economico e Stato Patrimoniale.
- Nota integrativa della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2014.
- Relazione sulla gestione redatta dal Commissario Straordinario inerente l'esercizio 2014.

## **Attesta**

- che il bilancio Consuntivo relativo all'esercizio 2014, è stato formato e presentato nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità;

## **Rileva e verifica che**

### **A) SUL BILANCIO ANNUALE**

**Anche per il bilancio Consuntivo per il periodo 2014, l'equilibrio di bilancio dell'Ente non è stato raggiunto ed il medesimo ha chiuso con una perdita di esercizio pari ad Euro 1.713.379,00.**

Il bilancio dell'esercizio che viene sottoposto all'approvazione presenta sinteticamente le seguenti risultanze riepilogative:

### **STATO PATRIMONIALE:**

- Attività effettive	€. 174.690.304,00
- Perdite consolidate	€ 1.588.505,00
Perdita esercizio 2014	€. 1.713.379,00
Totale Attività	€. 177.992.188,00
Passività	€. 177.992.188,00

## **RENDICONTO ECONOMICO**

<b>- Costi</b>	<b>€. 8.489.940,00</b>
<b>- Ricavi</b>	<b>€. 6.776.561,00</b>
<b>- perdita al 31/12/2014</b>	<b>€. 1.713.379,00</b>

Il Collegio non può non constatare , ad una prima analisi del documento di Rendiconto Consuntivo 01.01.2014 – 31.12.2014 dell’Ente ATER Viterbo, come, purtroppo si riproponga un oramai fisiologico disavanzo di gestione che manifesta da diversi esercizi una tendenza consolidata ed incontrovertibile che in assenza di opportuni provvedimenti appare pregiudicare seriamente la missione dell’Ente A.T.E.R. di Viterbo che sarebbe tesa a produrre nuovi alloggi di residenza aziendale pubblica ed ad una successiva rivendita degli stessi agli aventi diritto a prezzi minori di quelli di mercato.

Il Collegio rappresenta come nell’esercizio 2014 ( anche e soprattutto per causa dei tempi biblici di approvazione del piano di vendita da parte della Regione Lazio che, presentato già a fare data dal 20 marzo 2014, ad oggi è ancora senza risposta ) , sono stati ceduti solo n.2 alloggi e n.1 garage per una plusvalenza pari ad €57.333 che non consente di programmare vere attività di nuovi investimenti e nemmeno di coprire i costi sostenuti nell’esercizio.

Va doverosamente segnalato, altresì, che a seguito del richiamato parere pro veritate della società di revisione Baker Tilly Revisa rilasciato all’ATER di Viterbo in data 18 maggio 2014, l’Ente in ottemperanza al medesimo, abbia adottato i nuovi criteri di contabilizzazione contabile delle vendite degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda il disavanzo di gestione afferente l’anno 2014, come già più volte segnalato dallo scrivente Organo, la condizione di equilibrio economico non è stata raggiunta soprattutto a causa di due fondamentali motivi che di seguito vengono riassunti:

- 1)** In via prioritaria, appare indubitabile constatare che la situazione di squilibrio economico e finanziario dell’ente negli esercizi precedenti è riconducibile ( in larga parte ) al basso gettito dei canoni di locazione ed al mancato riconoscimento, da parte della Regione Lazio, del contributo riferito al contratto di servizio stipulato con quest’ultima in data 27/07/2009 ( scaduto al termine dell’esercizio 2011, mai più rinnovato e non sostituito da alcuna altra forma di ristoro idoneo a coprire la differenza fra canoni medi di locazione e spese complessive per manutenzione e gestione degli alloggi);
- 2)** La pressione fiscale dovuta al pagamento dell’Imposta IRAP che nell’esercizio 2014 ha inciso per ben Euro 75.036,00, alla obbligatoria debenza dell’imposta I.M.U. che nell’esercizio 2014 è gravata sul conto economico dell’Ente per complessivi Euro 368.865,00, ( dei quali Euro 239.751,00 riferibili al ravvedimento della MINI IMU anno 2013 ) , alla tassa sui servizi indivisibili TASI per euro 595.597,00 ed altre residuali imposte indirette e dirette quali, ad esempio, alla imposta per I.V.A. indetraibile a causa del pro rata a cui l’Ente è soggetto per euro 157.077,00 ed imposte indirette e di registro pari nel solo esercizio 2014 ad Euro 76.808,00. Tutta l’imposizione diretta ed indiretta di cui si è appena detto, ha inciso nel solo esercizio 2014 sul conto economico dell’ATER di Viterbo per complessivi Euro 1.033.632 al netto della quota MINI IMU competenza 2013.
- 3)** Mancata attuazione del piano delle vendite 2014 anche a causa della sua mancata approvazione da parte della Regione Lazio.

Pur tuttavia, i soli elementi di cui sopra non sono di per se unici indicatori dello squilibrio economico a cui l’ATER di Viterbo incorre da alcuni esercizi e, tale stato, non muterà a parere dello scrivente Collegio anche nei prossimi esercizi in assenza di nuove misure di politica Aziendale, ragione per la quale l’Organo di Controllo de quo, in riferimento agli inviti ed alle esortazioni proprie già formulate nei verbali precedenti, fra le altre, reitera la raccomandazione a perseguire senza indugio una diversa politica gestionale dell’Ente intesa a porre misure idonee per garantire una attività funzionale al raggiungimento dell’equilibrio di bilancio.

In tal senso il Collegio dei Revisori Legali scrivente invita ancora una volta, come fatto anche nella sua ultima relazione al bilancio consuntivo dell'ente afferente il bilancio 2013 e nel tempo più stretto possibile, il Commissario Straordinario dell'Ente ad:

1. attivare 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;
2. Predisporre idonea relazione atta a far emergere eventuali punti di debolezza e di criticità nonché, se lo si ritiene opportuno, punti di forza e di garanzia.
3. Provvedere ad una ricognizione inventariale delle proprietà immobiliari dell' ATER Viterbo, di varia destinazione d 'uso, caratterizzate dalla mancanza di redditività che andrà supportata da un correlato report che ne approfondisca le motivazioni;

Altra voce attenzionata dallo scrivente Collegio di Revisione, anche nel suo ultimo verbale del giorno 05 maggio 2014, è quella dei " Crediti verso utenti ed assegnatari " che passa dagli euro 9.612.196 del 31.12.2013 ad Euro 10.506.201,00 del 31.12.2014, con un incremento pari ad Euro 894.005,00 afferente il solo anno 2014.

A tale riguardo, è nota al Collegio la oggettiva difficoltà ad incassare i canoni di locazione da parte dell'istituto ATER Viterbo sia per la forte presenza anche di canoni con natura moratoria molto onerosi e difficili da recuperare, sia per la presenza di occupazioni abusive che non pagano alcun canone intimato e che presentano obiettive criticità nel recupero degli immobili in via giudiziaria.

Pur tuttavia, Il Collegio ha più e più volte segnalato la propria viva preoccupazione per il continuo e poco contenuto aumento dei crediti in oggetto che contribuiscono a ridurre notevolmente la liquidità della Azienda ATER di Viterbo e la sua conseguente possibilità ad operare attivamente.

L'aumento costante di detti crediti va , a parere dello scrivente Organo di controllo, assolutamente arginata e ricondotta a valori inferiori , a tale scopo si invita ( al fine di evitare una rilevante e non può gestibile situazione di compromissione di autonomia finanziaria dell' ATER), la Direzione Aziendale, Il Commissario Straordinario e gli Uffici Amministrativi preposti ad incrementare il livello di controllo del credito ed ad intensificare notevolmente ogni e possibile azione di recupero dei crediti medesimi e contestualmente e periodicamente a verificare l'ammontare dei crediti effettivamente incassati, in un contesto della Finanza degli Enti Locali certamente non favorevole.

## **B) SVILUPPO DELLE ENTRATE E DELLE SPESE**

Nel bilancio Consuntivo per l'esercizio 2014:

Si rileva, come per lo scorso consuntivo, una riduzione di costi in afferenza alla riduzione delle spese generali relative alle indennità e compensi di amministratori e sindaci sostituiti dalla figura del Commissario Straordinario che ha permesso un risparmio, rispetto al 2013, di €.53.552;

All'interno delle spese generali sono compresi infatti i costi degli Amministratori e dei componenti l'Organo di controllo determinati con i criteri fissati dalla L.R. 25/11/94 n. 64 art. 5. Ripartiti così come segue:

– Commissario Straordinario	45.600
– Componenti il Collegio Sindacale	33.417
Sommano	79.017

Rispetto allo scorso anno hanno invece subito un aumento, anche se lieve, i costi relativi alle manutenzioni sugli stabili (+€49.111); si sono in compenso notevolmente ridotte le spese di

amministrazione degli stabili (€68.993) in particolare i costi relativi all'assicurazione degli stabili considerando che la polizza in questione ha inciso a partire solo dal primo novembre, e il costo dei procedimenti legali utenza (-€14.636).

Risultano aumentate anche le spese relative agli interventi edilizi per complessivi €. 17.305 a causa dei costi delle progettazioni aumentate per €.11.648 e delle pubblicità appalti per €.6.943 legate principalmente alle attività del cantiere di Bagnaia.

Come lo scorso anno, un componente che ha subito una variazione positiva di bilancio degna di nota è rappresentato dagli interessi sui depositi presso le banche. Infatti risultano aumentati rispetto all'esercizio precedente a seguito della regolare maturazione di interessi attivi dei depositi, principalmente quello relativo al c/c in cui sono accantonati i proventi relativi alle cessioni 560/93 (+€57.270).

Un altro componente positivo degno di nota riguarda l'aumento dei ricavi relativi alle indennità di mora su canoni scaduti che ha subito un aumento per complessivi €.92.843.

Un componente positivo risulta anche quello relativo ai "corrispettivi e rimborsi per manutenzione degli stabili" (+€125.000) non legato ad un incasso, bensì ad un accertamento di credito per rimborso per esecuzione di lavori di miglioria e danni.

Un aumento dei ricavi lo ritroviamo fra i proventi e ricavi diversi per complessivi €.97.279; nello specifico rappresentato da un incremento delle somme ricavate per l'estinzione del diritto di prelazione (€.61.763) e da maggiori introiti di rimborso da assicurazione per danni a fabbricati ed automezzi per €.46.810.

In merito ai proventi derivanti dai canoni di locazione, si rileva una contrazione rispetto all'esercizio precedente pari ad €.98.832.

Come anticipato sopra, i conti relativi alle imposte e tasse sia quelli relativi alle sopravvenienze passive, subiscono un notevole aumento rispettivamente pari ad €.508,090 ed €.268.076 principalmente rappresentato dal pagamento della TASI e dell'IMU di competenza dell'esercizio e relativamente alle sopravvenienze passive legate al ravvedimento MINI IMU 2013.

Il Collegio sindacale da' atto che la esposizione dei dati di bilancio e' comparata con i dati relativi al consuntivo dell'esercizio 2013.

Il Collegio, fatto salvo quanto richiamato nelle premesse della relazione de quo, da' atto che:

1. Il Collegio dei Revisori ha effettuato il controllo contabile del bilancio dell' A.T.E.R. Viterbo al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio compete per legge agli Amministratori, essendo nostra invece la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio.

2. Il nostro esame è stato finalizzato ad accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di controllo comprende l' esame degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio. Nella redazione del bilancio sono stati seguiti i principi previsti dall'art. 2423/bis del C.C., dalla circolare CER 142C, dalla legge Regionale 30/2002 e dal Regolamento di Contabilità dell'Ente, non sono state fatte deroghe; in particolare sono stati applicati i principi della prudenza e della competenza economica, nonché i corretti principi contabili e il rispetto delle Leggi Regionali n. 30/2002, 4/2005, 9 e 27 del 2006, 11 del 2007, la delibera della G.R. n. 953/2008.

3. Lo stato patrimoniale e il conto economico presentano ai fini comparativi i valori dell'esercizio precedente al di fuori di quelle al Patrimonio Netto dell'Ente modificato secondo le indicazioni della società di Revisione Baker Tilly Revisa, non risultano operate riclassificazioni rispetto al bilancio dell'esercizio precedente.

4. Si attesta che le poste di bilancio corrispondono alle risultanze contabili.

5. Si dà inoltre atto che:

- nella redazione del bilancio sono stati seguiti i principi previsti dall'art. 2423 bis c.c.; in



particolare sono stati correttamente applicati i principi della prudenza e della competenza economica, nonché i corretti principi contabili richiamati nella nota integrativa;

- Il Collegio ricorda, come già ribadito relativamente ai proventi della Legge 560/93, che l'Ente deve continuare nel percorso di armonizzazione della rappresentazione del bilancio di esercizio e della nota integrativa allo stesso secondo gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico previsti dagli artt. 2424 e 2425 c.c.;
- sembrerebbero state rispettate le disposizioni relative a singole voci dello stato patrimoniale come previsto dall'art. 2424 bis c.c.;
- dai controlli effettuati, i ricavi, i proventi, gli oneri ed i costi sono stati indicati al loro effettivo importo;
- dai controlli effettuati non sono state effettuate compensazioni di partite;
- il bilancio di esercizio è stato redatto nella forma ordinaria prescritta dal codice civile;
- nella redazione del bilancio sembrerebbero stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 c.c.
- È stato rispettato il principio della continuità dei criteri da un esercizio all'altro.

In particolare i criteri di valutazione seguiti dall'organo amministrativo sono stati i seguenti:

- Le immobilizzazioni materiali e immateriali sono state iscritte al costo di acquisto o di costruzione comprensivo dei costi accessori; per quelle con durata limitata nel tempo è stato dedotto l'ammortamento, non sono state effettuate ulteriori svalutazioni rispetto a quelle previste dai piani di ammortamento, nè sono state apportate svalutazioni alle immobilizzazioni con durata non limitata nel tempo, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono stati calcolati in base a piani che tengano conto della prevedibile durata e intensità del loro utilizzo. Le rimanenze per i lavori di costruzione alloggi sono state valutate in base ai costi di diretta imputazione ed in osservanza dell'articolo 14 del regolamento di contabilità dell'Ente.
- i crediti sono stati iscritti secondo il loro valore nominale.
- il fondo TFR è stato alimentato mediante l'accantonamento di un importo corrispondente alla applicazione delle norme vigenti in materia.
- i ratei ed i risconti sono stati calcolati ed iscritti nel rispetto del criterio della competenza economica.
- Nei conti di ordine è esposto un valore pari ad Euro 281.485,00 e si riferisce al valore degli stabili in gestione per conto dello Stato.

Il Collegio di Revisione Legale dei Conti scrivente, deve e può affermare che i doveri posti a carico dell'Organo sono stati adempiuti con la professionalità e la diligenza richieste dalla natura dell'incarico a partire dall'assunzione del mandato.

Il Collegio assume la responsabilità della verità delle Sue attestazioni per quanto emerso dal momento del Suo insediamento.

Il Collegio dichiara di conservare il segreto sui fatti e sui documenti di cui è venuto a conoscenza per ragioni di Ufficio.

### **C) PARERE FINALE**

**Il Collegio, nel richiamare tutte le criticità, i suggerimenti e le osservazioni contenute nel corpo della presente relazione** inerenti il bilancio d' esercizio della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica di Viterbo al 31 dicembre 2014

### **ESPRIME**

**UN GIUDIZIO SENZA RILIEVI** relativamente alla capacità di:

- rappresentare l'andamento economico della gestione 2014;
- rappresentare fedelmente la reale situazione patrimoniale e finanziaria;
- rilevare correttamente il risultato economico attribuibile all'esercizio;
- rilevare che la relazione del Commissario Straordinario sulla gestione, che accompagna il bilancio stesso offre elementi idonei per valutare il grado di economicità ed analizzare il livello e la qualità delle prestazioni dell'azienda in relazione agli obiettivi pubblici;
- coerenza con il bilancio d' esercizio qui esaminato.

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 06 giugno 2015

#### **IL COLLEGIO DEI REVISORI**

##### **Il Presidente**

Adriano Corsetti

##### **I Componenti Effettivi.**

Nazzareno Liberati  
Mauro Pietrini

**ESAMINATI** gli elaborati che contengono le risultanze relative alla situazione contabile per l'esercizio 2014, formati da:

- Conto Economico;
- Situazione Patrimoniale;
- Analisi costi e ricavi dell'attività immobiliare;

Come in premessa riportati.

#### **DATO ATTO**

**-che** sono state fornite al Commissario Straordinario delucidazioni in merito ai contenuti della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2014;

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

#### **VISTI:**

- la circolare CER n. 142/c del 27/2/1986;
- 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
- la delibera della G.R. n. 953/2008;

**RITENUTO** necessario approvare il Bilancio consuntivo per l'esercizio 2014, allegato alla presente deliberazione e di essa facente parte integrante e sostanziale

### **D E L I B E R A**

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 2014;
- b) L'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare;
- c) Relazione del Direttore Generale sull'andamento e l'attività dell'Azienda nell'anno 2014;
- d) Relazione tecnica predisposta dal Servizio Programmazione e Gestione Economica;
- e) Elaborati predisposti dall'Azienda, contenenti le risultanze relative alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2014.

**-di approvare** la situazione contabile a Consuntivo dell'Azienda per l'esercizio 2014, come sopra indicato costituita dal rendiconto economico, dallo stato patrimoniale e dall'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare, che sinteticamente si esprime nelle seguenti risultanze:

**Rendiconto Economico :**

- Costi	€. 8.489.940
- Ricavi	€. 6.776.561
- Perdita d'esercizio	€. 1.713.379
Totale	€. 8.489.940

**Situazione patrimoniale**

- Attività effettive	€. 174.690.304
- Perdite consolidate	€. 1.588.505
- Perdita al 31/12/2014	€. 1.713.379
Totale attività	€. 177.992.188
- Passività	€. 177.992.188

- **di richiedere** alla Regione Lazio (come indicato anche nel verbale del Collegio dei Revisori n.2 del 10/06/2015) oltre al riconoscimento dei costi e dei ricavi afferenti l'attività immobiliare, l'autorizzazione all'utilizzazione dei proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio ai fini del ripiano del disavanzo generato al 31/12/2014 come previsto dalla Legge 560/93 e s.m. ed integrazioni a seguito della predisposizione di appositi programmi;

- **di attivare** 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;

- **di dare mandato** al competente Ufficio di provvedere all'invio della presente deliberazione alla Regione Lazio.

IL DIRETTORE GENERALE f.f.  
(Roberto Rondelli)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Avv. Pierluigi Bianchi)