



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

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

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
**N 4 DEL 27 MAG 2021**

Oggetto: Bilancio Consuntivo anno 2019 - Esame ed approvazione

L'anno duemilaventi, il giorno ventisette del mese di Maggio, in Viterbo, nella Sede dell'Azienda,

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00062 del 15.02.2018 "individuazione dell'Ing. Ivan Grazini quale Presidente dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale pubblica della provincia di Viterbo e nomina a Commissario dell'Azienda stessa" e ai sensi della DGR n. 43 del 28.01.2021 "Commissariamento delle ATER del Lazio di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 19.11.2019 n. 860";

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

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

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

**VISTA** la L.R. n. 11/2020 "Legge di Contabilità regionale";

**CONSIDERATA** la necessità, ai sensi della L.R. n. 30/2002 artt. 13 e 14. di approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2019;

**VISTA** la relazione del Commissario Straordinario sulla gestione 2019 che di seguito si riporta:



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

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

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

prot. M. 02 RC

#### RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO AL BILANCIO CONSUNTIVO 2019

Il Bilancio Consuntivo 2019 presenta una perdita d'esercizio di € 250.418 notevolmente ridotta rispetto all'esercizio precedente.

Riprendendo quanto già evidenziato dal Direttore Generale si può ravvisare con soddisfazione, anche per questo anno, di essere arrivati all'importante risultato della certificazione del Bilancio attraverso un'attività che ha coinvolto diversi Uffici, di concerto con la Società di Revisione, a cui va rivolto come ogni anno un sentito ringraziamento unitamente al Collegio Sindacale.

Resta irrisolto anche per l'anno 2019 il problema della esiguità dei ridicoli canoni di locazione fissati per Legge Regionale, definiti sulla base del reddito convenzionale e fermi ormai al lontano 1987, causa del fisiologico gap fra i costi di gestione ed i ricavi relativi ai canoni, che resta inevitabilmente come motivo principale dei disavanzi aziendali che questa nuova gestione commissariale continuerà, come ogni anno, a portare, inutilmente, all'attenzione dell'assessorato di riferimento come avvenuto sin dal momento dell'insediamento.

E' proseguita l'attività di contenimento della spesa, dovuta in gran parte alla costante opera di monitoraggio e controllo dei costi avviata da questa Governance di concerto con i responsabili degli uffici aziendali, che ha limitato il Gap quantificato in circa € 1.000.000,00 della spesa complessiva. Ne rappresenta dimostrazione il trend positivo, nonostante la perdita fisiologica, del risultato attivo di € 980.256 relativo all'importante indicatore di Bilancio della gestione caratteristica (MOL) che ci esorta a proseguire nella strada intrapresa per raggiungere, nonostante i problemi evidenziati, nel più breve tempo possibile l'auspicato equilibrio di bilancio, a cui si sta attendendo attraverso un' accelerata programmazione delle vendite che se da un lato porta ad avere un MOL attivo, dall'altra porta all'impoverimento del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

Resta principale attività quella relativa alle iniziative intraprese per il contrasto alle occupazioni abusive, sotto il duplice profilo delle azioni di rilascio degli immobili e di recupero della morosità con il doppio obiettivo di ripristinare il principio di legalità e garantire la liquidità aziendale.

Anche per il 2019 questo Commissario si unisce a quanto esplicitato dalla Direzione Generale relativamente ai ringraziamenti per l'impegno e la dedizione dimostrata dai Funzionari e dai dipendenti tutti dell'Azienda, che hanno dimostrato il loro impegno quotidiano in una dimensione di carenza di personale che continua ad andare in quiescenza senza adeguata sostituzione.

Questo Commissario riconosce la necessità di impegnarsi affinché la politica delle assunzioni, finalizzata a garantire ottimali livelli di efficienza dei servizi altrimenti a rischio di compromissione, venga avviata nel più breve tempo possibile.

25 MAR 2021

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Ing. Ivan Grazini

**VISTA** la relazione sull'attività svolta dagli uffici dell'Azienda nell'anno 2019 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.246RD del 30/03/2021 trasmessa al Commissario Straordinario e che fornisce qui di seguito un quadro riassuntivo delle attività svolte dagli Uffici nell'anno 2019:



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

Direttore Generale

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

Prot. n. 246 RD

Viterbo 30 MAR 2021

Oggetto: Relazione sull'andamento generale  
dell'Azienda nell'anno 2019.

Al Commissario Straordinario  
S e d e

Anche quest'anno la nostra Azienda è in grado di presentare un **Bilancio Consuntivo certificato** da una rinomata società di revisione legale esterna.

L'esercizio 2019 chiude con un disavanzo pari ad **€ 250.418,00** ridotto rispetto all'esercizio precedente di € 316.019,00 e sempre più vicino al pareggio. Il motivo fondamentale e strutturale di tale disavanzo è sempre il fisiologico ed irrisolto problema del gap tra i costi di gestione degli alloggi ERP ed i ricavi relativi ai rispettivi canoni, fino a qualche anno fa coperto dal contratto di servizio stipulato con la Regione Lazio che consentiva alle Ater di chiudere l'esercizio in equilibrio. Tale gap, come evidenziato successivamente, quantifica il costo per alloggio pari ad € 251,17 che moltiplicato per i nostri circa 4000 alloggi fa emergere un **disavanzo fisiologico di partenza pari a circa € 1.000.000,00**.

Il contenimento dei costi, obiettivo precipuo di questa Governance dal momento del suo insediamento, ha permesso di limitare al minimo questo aggravio fisiologico non più coperto dalla Regione Lazio.

Anche per il 2019 il **MOL (Margine Operativo Lordo)** che considera solo la gestione caratteristica dell'impresa espressa dalla sottrazione dal valore della produzione dei costi della produzione, escludendo dal calcolo gli ammortamenti e le svalutazioni e non tenendo conto degli oneri e proventi finanziari, dei costi e ricavi straordinari e delle imposte, **prevede un saldo positivo pari ad € 980.256,00** migliorato rispetto anche a quello dello scorso esercizio di € 337.653,00.

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

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

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

I dati che ne derivano sono i seguenti:

**ATER DELLA PROVINCIA DI VITERBO  
ANNO 2019**

Alloggi (assegnati)	3969
Locali	427
Alloggi venduti	6
Affitto Medio Mensile ERP	€ 70,72
Incassi da cessioni	€ 233.365,81
Valore di realizzo medio	€ 38.894,30

<b>Dati Finanziari</b>	
Fitti	€ 3.368.238,00
Fitti locali	€ 450.945,00
Indennità di occupazione	€ 775.501,00
<b>Totale Introiti da canoni</b>	<b>€ 3.819.183,00</b>
Morosità d'esercizio canoni	29%
Costo manutenzione	€ 655.893,00
Spese generali	€ 209.546,00
Costo Personale	€ 2.132.182,00
Costo organi aziendali	€ 82.357,00
	€ 3.079.978,00

<b>Imposte e tasse</b>	
IMU e TASI	€ 140.388,00
IRES	€ 39.433,00
IRAP	€ 65.540,00
IVA Indetraibile	€ 250.564,00
Imposta di Registro	€ 96.929,00
Imposta di bollo	
Altre imposta e tasse	€ 11.687,00
	€ 604.541,00

<b>Personale dipendente</b>	
<b>Totale</b>	<b>36</b>

<b>Investimenti</b>	
Investimenti nuove costruzioni/ristrutturazioni	€ 299.897,00
Investimenti manutenzione straordinaria	€ 1.616.306,00
Corrispettivi per interventi edilizi	€ 52.394,00

COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 928,32
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 975,45
MENO MOROSITA' %	€ 298,30
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO AL NETTO MOROSITA'	€ 677,16
DIFFERENZA	€ 251,17

Abbiamo, per un incasso totale medio annuo al netto della morosità di €. 677.16 costi complessivi medi annui di €.928.32. Il gap tra costi di gestione e ricavi di gestione pertanto, risulterebbe pari ad €.251.17 per alloggio.

**La morosità** riferita agli alloggi compresi i cessati, comunicata dall'Ufficio CED, considerando il pressante continuo monitoraggio effettuato dall'Azienda sui pagamenti riferiti ai regolari assegnatari nonché la costante attività di recupero del credito, risulta avere un'incidenza, escludendo la fascia sanzionatoria degli occupanti abusivi, è **pari a circa il 12%**.

Percentuale che aumenta al 29% se si considera l'applicazione del canone sanzionatorio, come previsto da normativa, che piuttosto che un recupero di liquidità, considerando la particolare natura degli utenti, rappresenta un aggravio consistente sulla morosità.

Per quanto in oggetto, onde consentirLe di verificare il raggiungimento degli obiettivi di gestione, si fornisce qui di seguito un quadro riassuntivo delle attività svolte dagli Uffici nell'anno 2019.

## **AREA AMMINISTRATIVA**

### **Canoni alloggi**

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

Il 68% sono risultati ricompresi nelle fasce di protezione sociale A e B, con un canone medio mensile di circa 32,65 euro.

Il 26% sono stati collocati nelle fasce C D E dell'area di accesso-permanenza, con un canone medio di circa 156,21 euro mensili.

L'0,5% è risultato ricompreso nelle fasce F e G dell'area di decadenza, con un canone medio mensile di circa 382,73 euro mensili.

Il 4,5% è dato dagli alloggi soggetti a sanatoria (n.2), da quelli assegnati provvisoriamente (n.8), da quelli occupati abusivamente (n.135) e dagli alloggi a canone concordato ex L. 431/98 (n.38).

L'1% è dato dagli alloggi a canone agevolato (n. 28) con un canone medio mensile pari ad €. 266,17.

Nel complesso il monte fitti annuo totale è risultato pari ad €. 3.368.238 (incluso anche quello relativo ai n.28 alloggi locati a canone agevolato). Il canone medio è pari ad € 70,72 che scende ad € 68,94 escludendo il canone agevolato.

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

### Patrimonio per Fasce di canone Consuntivo 2019

Fascia	Riepilogo		Canone	
	N° assegnatari	Medio	Canone Mese	Annuo
A1	1170	7,75	9.067,50	108.810,00
	1170	7,75	9.067,50	108.810,00
B1	561	28,67	16.084,41	193.012,92
B2	179	48,27	8.640,29	103.683,48
B3	155	59,48	9.219,80	110.637,60
B4	640	70,80	45.312,38	543.748,56
	1535	51,63	79.256,88	951.082,56
A+B	2705	32,65	88.324,38	1.059.892,56
C1	255	42,18	10.756,92	129.083,04
C2	107	80,26	8.588,12	103.057,44
C3	123	92,67	11.398,43	136.781,16
C4	204	115,47	23.555,03	282.660,36
C5	237	126,71	30.029,26	360.351,12
	926	91,07	84.327,76	1.011.933,12
D1	45	158,15	7.116,90	85.402,80
D2	28	175,95	4.926,59	59.119,08
D3	23	174,29	4.008,64	48.103,68
	96	167,21	16.052,13	192.625,56
E1	2	200,30	400,60	4.807,20
E2	3	202,94	608,82	7.305,84
E3	3	184,27	552,80	6.633,60
E4	1	231,47	231,47	2.777,64
E5	9	221,43	1.992,84	23.914,08
	18	210,36	3.786,53	45.438,36
F1	4	325,94	1.303,75	15.645,00
F2	3	316,32	945,97	11.351,64
F3	2	525,72	1.051,43	12.617,16
F4	1	0,00	118,02	1.416,24
F5	0	0,00	0,00	0,00
F6	1	0,00	301,03	3.612,36
F7	0	0,00	0,00	0,00
	11	338,20	3.720,20	44.642,40
G1	2	427,26	854,51	10.254,12
	2	427,26	854,51	10.254,12
C+D+E+F+G	1.053	103,27	108.741,13	1.304.893,56
	3.758	52,44	197.065,51	2.384.786,12
7	8	243,88	1.951,07	23.412,84
	8	243,88	1.951,07	23.412,84
8	135	478,70	64.625,10	775.501,20
	135	478,70	64.625,10	775.501,20
6	2	91,27	182,54	2.190,48
	2	91,27	182,54	2.190,48
***	38	207,51	7.885,45	94.625,40
Canone *** concordato	38	207,51	7.885,45	94.625,40
7+8+6+***	183	407,89	74.644,16	895.729,92
Generale	3.941	68,94	271.709,67	3.260.516,04
Canone agevolato	28	266,17	7.452,61	107.722,20

DA NON  
CONSIDERARE IN  
E.R.P.

3.969

Valore di bil:

3.368.238,00

3.368.238,24

-0,24

Fasce	Numero Alloggi	Canone medio	Canone medio	differenza	importo massimo
			costi	mese	contratto di serv. Solo in base ai costi sost.
A	1170	7,75		0	0,00
B	1535	51,63		0	0,00
C	926	91,07		0	0,00
D	96	167,21			0,00
E	18	210,36			0,00
F	11	338,20			
G	2	427,26			
7	8	243,88			
8	135	478,70			
6	2	91,27			
Canone *** concordato	38	207,51			

3941

**Canone medio ad alloggio consuntivo esercizio 2019**

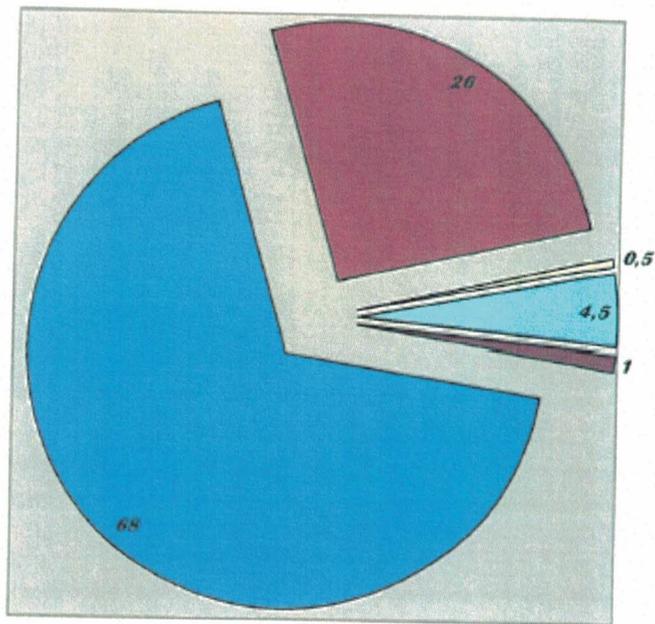
Gettito Canoni anno 2019 €. 3.260.516,04  
 Numero alloggi 3.941

Con alloggi canone agevolato  
 3.368.238,24  
 3.969

Canone medio annuo 827,33  
 Canone medio mensile 68,94

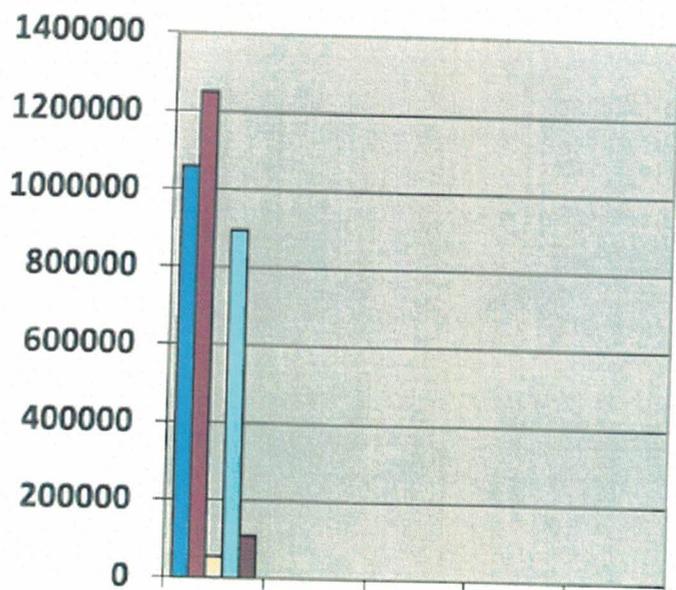
848,64  
 70,72

*Fasce canoni anno 2019*

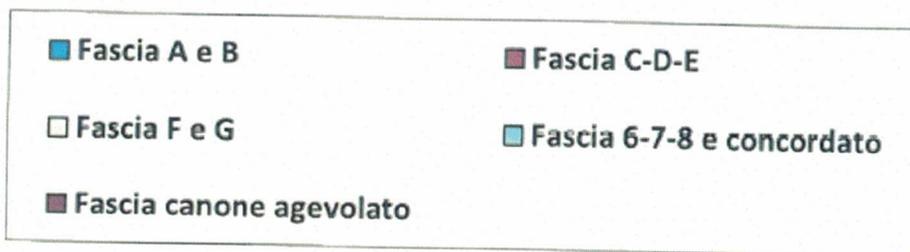


■ fascia A e B ■ fascia C-D-E □ fascia F e G ■ Fascia 6-7-8 e concordato ■ Fascia canone agevolato

Gettito annuo locazioni abitative



Canone annuo



## Ufficio Utenza

Nel corso dell'anno 2019 l'Ufficio Utenza è stato impegnato nella normale attività di gestione che ha visto i seguenti numeri:

- 1) Consegnati n° 37 alloggi di risulta disponibili in vari Comuni;
- 2) Effettuati n° 13 cambi alloggio;
- 3) Richiesta di cancellazione dal ruolo fitti di n. 50 ex assegnatari;
- 4) Inizio procedura di risoluzione dei contratti di locazione per n. 50 ex assegnatari;
- 5) Richiesta di iscrizione nel ruolo fitti di n. 50 nuovi assegnatari e n. 5 occupanti abusivi;
- 6) Avviata la procedura di inserimento nell'anagrafe dell'utenza per n. 50 nuove assegnazioni;
- 7) Istruite domande di assegnazione pervenute dai Comuni convenzionati con l'A.T.E.R.;
- 8) Collaborazione con i Comuni per la predisposizione dei bandi di concorso e per l'assegnazione degli alloggi, sia ordinaria che in riserva per situazioni di emergenza abitativa;
- 9) Assistenza ai cittadini per compilare la domanda di assegnazione e la predisposizione dei documenti necessari (non è possibile precisare il numero);
- 10) Richiesta alla Polizia Locale o ai Carabinieri di n. 15 accertamenti di occupazioni abusive;
- 11) Inoltrate n. 17 diffide a rilasciare l'alloggio ad altrettanti nuclei familiari – ai sensi dell'art. 18 del DPR n. 1035/1972 e avviate le procedure di cui all'art. 15 della L.R. n. 12/1999;
- 12) Sollecitati 13 Comuni a pubblicare il bando di concorso finalizzati all'assegnazione degli alloggi;
- 13) Contestata la violazione di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/1999 a n. 8 assegnatari che hanno abbandonato l'alloggio loro assegnato o lo hanno ceduto a terzi;
- 14) Predisposte le determinazioni per n. 3 casi di decadenza dall'assegnazione;
- 15) Comunicazione e trasmissione documentazione per segnalare ai Comuni il venir meno dei requisiti necessari a mantenere il diritto all'assegnazione (n. 2 casi);
- 16) Corrispondenza con i Comuni, con gli inquilini/assegnatari, con gli aspiranti assegnatari e cittadini vari per circa 140 lettere inoltrate;
- 17) Predisposizione documentazione per l'inoltro all'Ufficio Legale di n. 6 pratiche per l'avvio delle procedure nei confronti di altrettanti occupanti abusivi;
- 18) Forniti alla Questura e alla Prefettura tutti i dati in nostro possesso in ordine alle occupazioni abusive: generalità degli occupanti, data di occupazione, diffida al rilascio degli alloggi, querela, richiesta ai Comuni di applicare le sanzioni, decreti di rilascio, eventuali opposizioni ai decreti di rilascio, ecc.;
- 19) Gestione delle domande, degli aggiornamenti della graduatoria e delle assegnazioni degli alloggi di edilizia agevolata siti in Viterbo Via della Cava;
- 20) Gestione delle controversie sorte tra il Comune di Viterbo e l'A.T.E.R. in ordine alla conduzione di n. 5 alloggi si in Bagnaia di proprietà dell'A.T.E.R. e altrettanti assegnatari di alloggio di proprietà del Comune siti in Viterbo Via dei Pellegrini.
- 21) predisposizione di n°72 Determinazioni Dirigenziali per procedere alla voltura dei contratti di locazione da parte degli eredi degli assegnatari originari;
- 22) alla elaborazione e ricalcolo, su precisa istanza presentata dagli utenti con allegata idonea documentazione, di n°174 canoni di locazione;
- 23) stesura e rilascio di n°62 dichiarazioni di "definizione alloggio sociale" a favore degli assegnatari richiedenti, al fine dell'ottenimento da parte degli stessi della detrazione fiscale prevista ai sensi dell'art.7 del D.Lgs. n°47/2014 e successive modificazioni;
- 24) stesura di n°34 dichiarazioni, da presentare in Comune, per ottenere da parte di nuovi componenti dei nuclei familiari degli assegnatari, la certificazione di residenza nell'alloggio popolare;

- 25) trasmissione dei nominativi degli assegnatari, con relativi dati catastali dell'immobile occupato, all'Ufficio Patrimonio, per n.77 richieste della certificazione APE;
- 26) elaborazione, alla stipula e alla registrazione, presso l'Agenzia delle Entrate, di n°48 contratti di locazione sia di alloggi che di locali/garages a seguito di avvenuta assegnazione o subentro;
- 27) adempimenti, presso l'Agenzia delle Entrate, di n°42 risoluzioni di contratti di locazione sia di alloggi che di locali/garages;
- 28) adempimenti, presso l'Agenzia delle Entrate, delle annualità successive dei contratti di locazione di n°3.085 alloggi e di n°248 contratti di locazione di locali;
- 29) agli adempimenti, presso l'Agenzia delle Entrate, relativi alla proroga di n°198 contratti di locazione di alloggi e di n°25 contratti di locazione di locali.

### Ufficio Legale

#### **Recupero morosità e lotta all'abusivismo, rateizzazioni.**

Il contrasto al fenomeno della morosità unitamente a quello dell'abusivismo è stato nel 2019 l'obiettivo principale dell'Ufficio che ha gestito n. 418, di cui 84 riguardano gli occupanti senza titolo, per un totale di € 5.261.481,10.

Nel corso del 2019 sono state avviate n. 50 azioni per il recupero della morosità relativa ad alloggi per un importo al momento dell'incarico pari ad 334.453,69 e n. 13 relativi a locali diversi da abitazione per un importo di euro 131.633,00.

L'ufficio nei confronti degli inquilini morosi, pur in possesso di un titolo esecutivo, ha sospeso l'azione di sfratto in presenza di inquilini che abbiano manifestato la propria disponibilità a provvedere al pagamento mediante versamenti periodici, e quando la morosità sia dovuta a "stato di disoccupazione, grave malattia dell'assegnatario, qualora ne sia derivata l'impossibilità o la grave difficoltà accertata dall'ente gestore di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione"(art. 17 c. 3 R.R. 2/2000), provvedendo al recupero delle somme dovute una volta cessata la causa che ha impedito di sanare la morosità.

Particolare attenzione è stata dedicata all'istruttoria delle pratiche di rateizzazione che soltanto nel 2019 ha interessato n. 48 utenti di alloggio e 7 di immobili ad uso diverso da abitazione.

In gestione n. 109 piani di rientro che presentano un residuo pari ad € 388.154,00.

Sono state verificate bimestralmente le posizioni relative alle dilazioni di pagamento con lettere di sollecito ed eventuali revocche delle stesse.

Nella ipotesi in cui l'assegnatario, dopo vari rinvii concessi per regolarizzare la propria posizione contabile anche in forma rateale, non vi abbia adempiuto, si è provveduto ad eseguire lo sfratto (n. 4 nel corso del 2019). Lo sfratto, atto ultimo adottato nei confronti degli assegnatari inadempienti è giunto dopo falliti tentativi di vedere soddisfatto il credito vantato dall'Azienda, tanto che l'Ente non ha ritenuto in molti casi di coltivare le azioni tendenti al recupero, situazioni comunque per le quali vanno adottati provvedimenti di inesigibilità.

Sono stati eseguiti altresì n. 18 accessi unitamente all'ufficiale giudiziario, ottenuti dal Tribunale di Viterbo n 5 pignoramenti presso terzi e archiviate n. 22 posizioni di altrettanti inquilini morosi.

Alla data del 31/ 2019 risultano essere stati adottati n. 142 decreti di rilascio, ed altrettante richieste di esecuzione dei relativi provvedimenti, richiesta di applicazione della sanzione amministrativa, querela con istanza di sequestro dell'immobile, n. 16 alloggi rilasciati a seguito di emissione del relativo decreto.

E' stato inoltre richiesto l'accertamento reddituale degli occupanti abusivi, al fine di recuperare i crediti derivanti dal mancato pagamento dell'indennità di occupazione, il cui dato determina un'elevata incidenza nel bilancio dell'Azienda, dando priorità, per gli incarichi da conferire, ai nuclei che risultano percettori di reddito.

Gli occupanti senza titolo per i quali l'Azienda ha richiesto il decreto ingiuntivo sono stati, alla medesima data, 75 per un totale di € 2.864.330,35, al momento dell'incarico di cui avviate n. 37 nel 2019.

Nel corso del 2019 l'ufficio ha preso contatti con L'Agenzia delle Entrate- Riscossione a cui demandare il recupero crediti di tutte le posizioni per le quali si sia già in possesso di un D.I. o di sentenza, procedura che L'Azienda con determina del D.G. n. 42/2020 ha effettivamente attivato con il recupero a mezzo ruolo previsto dalla L.R.36/96 che ha attribuito la possibilità, per gli enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di avvalersi della riscossione a mezzo ruolo dei propri crediti derivanti dal mancato versamento:

- dei canoni e delle indennità di occupazione compresi gli oneri accessori e le quote dei servizi a rimborso dovuti rispettivamente dagli assegnatari o dagli occupanti senza titolo degli alloggi di erp. escludendo da tale fattispecie, stante l'Art. 10 della L. R. 12/99 che ha definito al c. 1 la tipologia di alloggi di erp. e pertanto dalla applicabilità dell'art. 1 L.R. 36/96, tra gli altri, gli alloggi realizzati, recuperati od acquisiti con programmi di edilizia agevolata e convenzionata

- delle rate di ammortamento del prezzo di cessione degli alloggi ceduti a riscatto o in locazione con patto di futura vendita negando pertanto di fatto la possibilità di affidare al Servizio Riscossione anche il recupero della morosità derivante dal mancato versamento dei canoni da parte dei conduttori di locali commerciali;

Si è provveduto inoltre a dare attuazione alla delibera n. 2/2019 del Commissario Straordinario che ha previsto l'abbattimento del 20% sul calcolo dell'indennità di occupazione dovuta dagli occupanti abusivi.

Tale attività che ha richiesto un lavoro attento ed accurato poiché sono stati rivisti gli anni dal 2007 al 2018, ha riguardato n. 380 posizioni con altrettanti inserimenti di note di credito per un totale di € 1.244.168,87.

Per quanto riguarda l'attività di accertamento, la stessa ha riguardato n. 500 utenti che nel corso dell'anno non avevano prodotto la documentazione necessaria al calcolo del canone.

I provvedimenti adottati aventi ad oggetto incarichi vari sono stati n. 41.

### Gestione infrastruttura informatica - Rinnovo Tecnologico

A seguito di quanto autorizzato nelle relazioni n. 655 RDG del 10/07/2018, n. 822 RDG dell'01/10/2018 e n. 234 RDG del 2/04/2019, del RUP incaricato/Responsabile Ufficio CED, in cui si sono circoscritte le carenze operative generate dalla mancanza di aggiornamenti hardware e software dell'infrastruttura informatica: le anomalie erano soprattutto dovute dalle difficoltà di interscambio dei dati, accesso alle procedure, blocchi sui pc e malfunzionamenti, attribuibili alla scarsa compatibilità tra gli aggiornamenti automatici per il sistema operativo *Microsoft Windows 10*,

software che equipaggia ora le nuove PDL, con il sistema operativo *Microsoft Server 2003* precedentemente montato sul server centrale da oltre 15 anni, un software risultante obsoleto e quindi non più aggiornato, non più sufficientemente adatto a garantire l'efficacia e la sicurezza della rete. Per tali motivazioni si è proceduto nel corso del secondo semestre 2019 ad analisi mirate all'acquisto tramite la Convenzione "Tecnologie Server 2 - Lotto 1" su MEPA di un'apparecchiatura Server con relativa configurazione.

Sempre per l'efficientamento del sistema informatico sono state acquistate nel mese di aprile tramite MEPA, n. 3 stampanti multifunzione *Brother MFC - L6800DW - CSP* e relativo materiale di consumo, tramite Convenzione Consip "Stampanti 16 - Lotto n.5, apparecchiature multifunzione A4 B/N": le apparecchiature sono state giudicate funzionali a favorire le attività di dematerializzazione dei documenti svolte dall'Ufficio Risorse Umane per quanto attiene il protocollo informatico, e affidate poi anche all'Ufficio Patrimonio e all'Ufficio CED.

### Gestione infrastruttura informatica - Implementazioni software

Nel periodo successivo alla messa in esercizio del nuovo server di rete l'Ufficio CED ha coordinato, in collaborazione con l'attuale Amministratore di Sistema in *outsourcing* la Soc. *Italbyte Sistemi Srl*, le procedure di installazione dell'intero file system: meccanismo con il quale i file sono posizionati e organizzati su dispositivi di archiviazione o su dispositivi remoti tramite protocolli di rete iniziale dell'intero sistema operativo, con la creazione del dominio, dei profili utente e degli eventuali profili di roaming, contestualmente all'impostazione delle cartelle condivise e di quelle riservate con i relativi permessi. Queste operazioni, non solo molto delicate, risultavano essere improcrastinabili per il superamento di diverse anomalie. Attraverso l'installazione della nuova macchina con il relativo sistema operativo è stato quindi possibile operare per attivare una serie di servizi di rete (*Active Directory*):

- **Autenticazione centralizzata**

Uno dei maggiori vantaggi di un server è la possibilità di mantenere un registro centrale contenente i nomi utente e le password di tutti i dipendenti dell'azienda. Tutti i sistemi desktop presenti sulla rete sono collegati al server, che consente a ogni utente di accedere a qualsiasi computer in rete usando il proprio nome utente e la propria password. I file e le impostazioni vengono visualizzati come se ci si trovasse davanti al proprio computer. Questa funzionalità è fondamentale per la sicurezza ed è alla base di molti altri aspetti dell'elaborazione in rete.

- **Condivisione di file**

Il registro centrale degli utenti può essere inoltre utilizzato per autorizzare o negare l'accesso a determinati file. Un normale server per una piccola azienda è dotato di condivisioni dei file che contengono i file personali degli utenti e i file di condivisione a cui possono accedere anche gli altri utenti quando necessario. Se si garantisce una condivisione a ogni utente, questi può archiviare informazioni private e riservate in una posizione non accessibile ad altri.

- **Applicazioni centralizzate**

Ulteriori applicazioni aziendali, come ad esempio la gestione di un inventario o di una risorsa del cliente, possono essere eseguite dal server e utilizzate dai dipendenti, mantenendo al contempo sicuri i dati sullo storage ridondante del server. In molte imprese queste applicazioni sono fondamentali e garantirne la sicurezza è un obiettivo cruciale, in particolare nella fase di crescita dell'azienda.

- **Backup dei dati**

Uno dei servizi più importanti offerti da un server è il backup dei dati aziendali critici. In caso di guasti irreversibili o eventi maggiori come incendi o inondazioni, la disponibilità o meno di certi dati può determinare il futuro dell'attività. Il software di backup sul server esegue copie del sistema operativo e dei file del server su nastro o su un altro dispositivo esterno di storage. Una volta terminata questa operazione, i backup possono essere archiviati fuori sede in una posizione sicura.

- **Virtualizzazione**

A mano a mano che la rete e l'infrastruttura si ampliano, può accadere che alcuni server eseguano un'unica applicazione, usando magari solo il 60-70% della loro capacità di elaborazione. Questo sottoutilizzo della capacità di un server si può risolvere con la creazione di macchine virtuali attraverso un sistema di software specializzato, noto come "virtualizzazione". In questa maniera, si può ottenere di più dall'iniziale investimento senza aggiungere ulteriori elementi all'infrastruttura.

#### **Digitalizzazione - Gestione Documentale e Archivi**

Durante i mesi del 2019 si è continuato a svolgere e sviluppare le fasi di trasformazione digitale dell'Azienda, attività che hanno avuto un forte impatto iniziale su tutte le filiere operative dell'Ente. Tale impegno, svolto attraverso la collaborazione con il partner *SPC Cloud TIM - Telecom Italia S.p.A.* ha avuto benefici portati dagli automatismi informatici introdotti, che rendono più semplice e veloce il trattamento della documentazione. Attraverso l'introduzione di servizi come il protocollo informatico e di conservazione a norma e con le attività svolte di catalogazione e classificazione della documentazione cartacea dell'archivio amministrativo e tecnico dell'Ente, sta notevolmente migliorando il servizio interno ed esterno in termini di velocità e di sicurezza. Di seguito nel dettaglio i servizi che sono stati assicurati per il funzionamento dell'infrastruttura.

#### **Servizio Cloud IAAS - Virtual Machine**

Il servizio IaaS (Infrastructure as a Service) che permette all'Amministrazione di gestire in autonomia dei server virtuali (VM) in Cloud nei Data Center di Telecom Italia, dove vengono garantite le performance e l'operatività del servizio fruito, gestendo anche l'*overload* in termini di risorse stabilite in fase di accordo secondo il piano dei fabbisogni.

#### **Servizio SaaS - Conservazione Digitale**

Il Servizio di Conservazione a norma deputato al mantenimento e la validità dei dati conservati garantendo la fruibilità e l'inalterabilità dei dati stessi. La piattaforma di conservazione riceve pacchetti di versamento generati dalla Amministrazione e prevede alla archiviazione in maniera conforme a tutti i requisiti posti dalle linee guida dell'Agid, mantenendo continuamente gli aggiornamenti imposti dalle normative vigenti.

#### **Attività di Cloud enabling**

Le attività operative di messa a punto dell'intero sistema di scambio dati e di gestione documentale sono proseguite nel corso dell'anno con le attività previste sul piano dei fabbisogni che hanno impegnato le figure previste dal Piano dei Fabbisogni. Durante le diverse fasi si sono effettuate attività di formazione del personale all'utilizzo dei nuovi programmi e alle nuove procedure adottate.

#### **Gestione Sito Istituzionale:**

Con disposizione del Direttore Generale l'Ufficio CED è stato incaricato di eseguire la pubblicazione degli atti sugli spazi web istituzionali e si è interfacciato con il fornitore del nuovo sito in merito le criticità rilevate sulla vecchia piattaforma: la Soc. Conseo Srl di Roma, che opera per la manutenzione del sito web istituzionale. Il fornitore in merito ha rilevato numerosissime pagine e annidamenti malevoli e bug di sicurezza presenti sul vecchio sito e sulla relativa vecchia sistema/mappa. Una situazione molto critica che poteva compromettere seriamente l'immagine pubblica e istituzionale dell'Azienda. L'analisi complessiva fornita evidenziava, inoltre, la possibilità che esistano degli indirizzi ciclici che puntano al nuovo sito (memoria web) ma che in realtà indirizzano ad aree web pericolose e non regolamentate. Nel corso dell'anno attraverso un continuo collegamento con il fornitore queste criticità si sono risolte ed è ora in atto un continuo adeguamento

per ottimizzare le normative previste dal GDPR, per lo sviluppo evolutivo, la gestione Delibere e Determinazioni, con la possibilità di integrazione con sistemi gestionali ERP e PagoPA quest'ultimo recentemente convenzionato.

#### Gestione piattaforma SISTER

Per il mantenimento delle funzionalità della piattaforma Sister dell'agenzia delle Entrate che prevedono consultazioni e certificazioni come: Visure catastali, Ispezioni ipotecarie, Consultazione Integrata, Elenco soggetti validati, Consultazione Personale e Certificati ipotecari, l'Ufficio CED ha curato il rinnovo delle modalità di richiesta attraverso:

- n. 4 chiavi di accesso al portale di consultazione SISTER presso l'Agenzia delle Entrate, valide per l'anno 2019 del costo totale di € 60,00;
- ricarica del castelletto utilizzato per i pagamenti dei certificati e delle planimetrie catastali nella gestione contabile della sopra citata piattaforma, per un importo complessivo di € 1.000,00.

#### Gestione piattaforma BDNA

Nel corso dell'anno 2019 l'Ufficio è stato disponibile a curare le richieste di Certificazione Antimafia per le imprese aggiudicatarie di appalti:

#### Adesione al nodo dei pagamenti (pagoPA)

Nel mese di ottobre 2019 l'Ufficio CED ha curato l'adesione dell'Azienda al Sistema dei pagamenti elettronici presso l'Agid (pago\_PA) ai sensi dell'art.65, del D.Lgs n.217/2017 comma 2, attività che ha definito i profili di attivazione e di gestione del nuovo servizio. Successivamente si è provveduto ad individuare i partner tecnologici Poste Italiane S.p.A. e Postel S.p.A. con i quali sono stati stipulati accordi di collaborazione per la postalizzazione delle richieste di pagamento e i meccanismi automatici di accredito degli incassi, nonché l'attivazione del servizio di archiviazione dei flussi di corrispondenza inviati. In particolare per i servizi di grafica e imbustamento venivano accordati a Postel S.p.A. i seguenti costi: attivazione del servizio e archiviazione € 200,00 + € 180,00; stampa massiva € 0,204 (fino a 3 fogli) + € 0,034 per ogni foglio aggiuntivo; servizio di conversione e archiviazione € 0,022 foglio; ed inoltre, nella stessa i costi per ogni plico relativi al servizio di affrancatura venivano ribaditi pari a quelli presenti sul sito istituzionale [www.poste.it](http://www.poste.it) in vigore dal 01/06/2019 di € 0,53 fino a 20 gr - € 1,00 fino a 50 gr per la posta massiva e di € 1,95 fino a 50 gr (Posta 4 Pro), costi che in seguito della convenzione in essere tra Poste Italiane e Postel, sono anticipati dallo stesso fornitore dei servizi di grafica.

#### Gestione emissione bollettazione

Per quanto riguarda la bollettazione delle utenze si è provveduto al calcolo generale delle posizioni relative agli immobili locati ed in particolare per quanto riguarda gli alloggi di ERP e di edilizia Agevolata, sono stati collocati nelle fasce reddito/canone le seguenti n.3.957 posizioni quantificando per ognuna la misura della voce fitti. Al fine della predisposizione del bilancio previsionale relativo all'anno 2020, è stata elaborata l'analisi dei dati riguardanti i canoni di locazione emessi nel mese di gennaio 2020.

#### Piattaforma Informatica Concorsi

A seguito del decreto del Commissario Straordinario dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo n. 16 del 2 settembre 2019 con cui sono state approvate le modifiche al Piano Triennale del fabbisogno del personale, elaborato anche ai sensi della circolare n. 3 del 23/11/2017 del Ministero per la semplificazione e la pubblica amministrazione, dal quale è emersa la necessità di reclutare nuovo personale dall'esterno, è stata operata un'attività per la verifica di fattibilità e conseguenti valutazioni di ordine operativo e di mercato, finalizzate all'acquisizione di una piattaforma informatica per la gestione di procedure concorsuali pubbliche

necessarie all'inserimento di nuovo personale all'interno dell'organico aziendale. Un procedimento che l'Ufficio CED ha seguito fino all'assegnazione della fornitura del software *Magister Selectio kit n.0164* piattaforma informatica per la gestione delle procedure concorsuali pubbliche affidata con Determina del Direttore Generale n. 284 del 24/09/2019 alla *Soc. Intellitronika Srl*, per un importo di € 22.000,00 per n.18 mesi;

#### **Compliance al nuovo Regolamento UE 2016/679 (GDPR)**

La Determina del Direttore Generale n. 166 del 06/06/2019 avente ad oggetto: *Corso di formazione per Responsabili del Trattamento dei dati personali e Gruppi di Gestione Operativa privacy a seguito del Regolamento Europeo n 679/2016 (GDPR)*, finalizzava un'attività curata dall'Ufficio CED in cui si incaricava la Società TI FORMA Srl, per un importo di € 1.500,00 ad effettuare delle sessioni formative di aggiornamento sui temi legati alla privacy, anche a seguito a quanto disposto negli adeguamenti normativi previsti dal Nuovo Regolamento EU sulla Privacy. In data **02/07/2019** sono state così effettuate delle sessioni formative, **finalizzate ad illustrare i rischi generali e specifici dei trattamenti di dati, le misure organizzative, tecniche ed informatiche adottate. I corsi, hanno avuto l'obiettivo di preparare l'azienda alle preziose opportunità che emergono dal nuovo contesto normativo, supportandola nell'impegnativa fase di adeguamento dei requisiti ad essa richiesti, basati principalmente sulla tutela organizzativa ed informatica piuttosto che sugli aspetti documentali sinora valorizzati. Le sessioni obbligatorie rivolte a tutto il personale, si sono svolte presso la sala conferenze dell'Ater al primo piano, e sono state curate dell'Avv. Lorenzo Colzi, della Colin & Partners consulente incaricato da Ti Forma Srl, partner per la Compliance al Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati -Regolamento UE 2016/679 (GDPR), strutturate diversamente per Responsabili e per Autorizzati/Incaricati al trattamento così come previsti dall'Organigramma Privacy.**

#### **Gestione e Contenzioso Imposte Comunali (IMU/TASI)**

L'Ufficio Ced, per l'assolvimento delle imposte comunali sugli immobili durante il 2019 ha quantificato gli importi di competenza da versare a i n. 60 comuni della Provincia di Viterbo Inoltre, in collaborazione con l'Ufficio Contabilità e l'Ufficio Legale, sono state inoltre curate le attività di contenzioso per i seguenti procedimenti:

- Avviso n.19506 Protocollo n.11568/19506/TA/2014, notificato presso i nostri Uffici il giorno 08/01/2020, l'avviso di accertamento dell'imposta per i servizi indivisibili comunali TASI 2014, per un importo di € 407,37 di cui 103,03 tra sanzioni, interessi e spese di notifica - relativo agli immobili di proprietà dell'Ater siti nel Comune di Blera.
- provvedimento n.1374 del 25/10/2019, notificato presso i nostri Uffici il giorno 07/11/2019, prot. 5900/2019 l'avviso di accertamento dell'imposta IMU 2014, per un importo di € 5.883.79,00 di cui € 1.426,36 per sanzioni e interessi, relativo agli immobili di proprietà dell'Ater siti nel Comune di Monterosi.
- pagamento provvedimento n.1447 del 29/11/2019, dell'importo di € 147,26 contestato dal Comune di Bomarzo, relativo al saldo dell'imposta Tasi dell'anno 2014.
- avviso prot.n. 5602 del 14/09/2017, in relazione all' imposta IMU ANNO 2012 e relativo agli immobili di proprietà dell'Ater siti nel Comune di VALENTANO;

#### **Ufficio Contabilità**

Nel corso dell'anno 2019 l'Ufficio è stato impegnato nella normale attività di gestione che ha visto l'emissione di n. 743 mandati di pagamento, n. 268 reversali di incasso, n. 647 fatture d'acquisto

registrate, n. 149 fatture emesse registrate e n. 5.776 fatture emesse, numerate e trasferite dal programma di gestione utenza (GELIM) al programma di contabilità (SICEFIN).

Oltre al rispetto di tutti gli adempimenti fiscali previsti in linea con le scadenze da normativa (circa n. 100 F24 telematici relativi a contributi dipendenti; pagamenti IVA, versamenti ritenute d'acconto, versamenti imposte varie ed interventi sostitutivi; predisposizione dei registri IVA per il calcolo delle liquidazioni mensili ed invio telematico dei relativi F24 di pagamento, dichiarazioni fiscali, invio telematico delle Fatture Elettroniche sulla piattaforma della PA nonché le comunicazioni periodiche di liquidazione IVA sempre da inviare all'Agenzia delle Entrate per via telematica.

L'Ufficio ha predisposto per ogni fornitore, con decorrenza 01/01/2014, una scheda riepilogativa degli impegni di spesa (Determina) e dei pagamenti effettuati (Mandati di Pagamento) al fine di consentire un monitoraggio costante e puntuale degli stessi.

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

E' stato predisposto come ogni anno il modello ISTAT RIDDCUE sui dati sintetici dell'andamento economico-patrimoniale dell'Azienda.

L'Ufficio è stato impegnato nella redazione del documento contabile a consuntivo quest'anno in concomitanza al delicato lavoro di diligenza con la Società di Revisione Legale esterna ai fini della certificazione di bilancio, nella predisposizione del libro inventari e del libro giornale e nella gestione della contabilità cantieri e relativo calcolo delle spettanze sui finanziamenti riconosciuti da parte della Regione Lazio, nell'invio alla stessa Regione delle attestazioni per le richieste di accrediti e nella predisposizione telematica dei mandati alla Banca d'Italia.

Sono stati effettuati accertamenti e verifiche con l'Ufficio Tecnico e i Comuni per pagamenti aree e finanziamenti progressi.

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

- nella gestione delle pensioni del personale;
- nella gestione e valutazione dell'utenza relativa alla fornitura energetica che fino al 2017 era in clausola di salvaguardia ed a seguito di indagine di mercato è stato individuato un nuovo fornitore del mercato libero con un nuovo contratto che produrrà un risparmio nei prossimi esercizi;
- nella gestione delle polizze assicurative del personale e del patrimonio immobiliare.

### **Ufficio PEA**

Nel corso dell'anno 2019 l'Ufficio è stato impegnato in primo ordine nel monitoraggio e controllo dei centri di costo dei vari uffici dell'Azienda, con asseverazione sulle Determine di impegno di spesa, attività propedeutica all'elaborazione delle Variazioni al Previsionale 2019 e alla preparazione del lavoro necessario alla predisposizione del Bilancio di Previsione 2020.

Sono stati curati su programma SICEFIN circa n. 200 impegni di spesa con relativo monitoraggio.

L'Ufficio ha curato ed aggiornato la tenuta del Registro beni ammortizzabili presenti in Azienda nonché la gestione delle procedure, previste dalla normativa vigente in materia, per lo smaltimento dei rifiuti speciali.

L'Ufficio, relativamente agli acquisti di beni e servizi, nell'ottica della normativa in materia di acquisizione di beni e servizi come modificata dal D. Legge 6 luglio 2012 n. 95 convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012 n. 135 che prevede il ricorso al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (M.E.P.A.), ha curato le procedure di approvvigionamento di beni e servizi come richiesti dai vari Uffici ed in base alle esigenze di volta in volta valutate. Sono state avviate procedure per circa n. 15 necessità di approvvigionamento, anche servizi importanti come quello relativo all'avvio della procedura di affidamento del servizio di tesoreria, del servizio di pulizie e del servizio di revisione legale di bilancio. L'Ufficio è stato costantemente impegnato nel monitorare e

gestire il lavoro quotidiano di provveditorato e, di conseguenza, provvedere alle relative forniture e servizi in economia.

L'Ufficio è stato impegnato, inoltre, nella richiesta di tutti i Documenti Unici di Regolarità Contributiva (DURC) -oltre n. 100 richieste- ai fini di ogni liquidazione di fattura e affidamento di lavori, nonché alla richiesta, per i pagamenti di importo superiore ad €. 5.000.00, delle Verifiche inadempimenti art. 48-bis del D.P.R. 602/73 all'Agenzia delle Entrate attraverso il portale Acquisti in Rete di Consip come operatore verifica. Nel caso di richiesta inevasa, l'Ufficio ha monitorato l'esito con propria PEC Amministrativa ed avviato, comunicando all'Ufficio Contabilità, nel caso di inadempienza l'intervento sostitutivo.

Oltre il lavoro ordinario indicato sopra, l'Ufficio nel corso del 2019, si è adoperato alla predisposizione ed invio dell'adempimento semestrale dell'Anagrafe delle Prestazioni Professionali (relativo alla comunicazione al Dipartimento Funzione Pubblica -PERLAPA- della banca dati che raccoglie gli incarichi conferiti dalle pubbliche amministrazioni a consulenti) ed annuale della SICO (Il Sistema Conoscitivo del personale dipendente dalle amministrazioni pubbliche) attraverso il quale si comunica la rendicontazione a consuntivo della consistenza del personale, delle sue caratteristiche e della relativa spesa alla Ragioneria Generale dello Stato.

L'Ufficio inoltre, ha curato e seguito il rapporto con la Regione Lazio relativamente ai dati periodicamente richiesti (Conto Consolidato e vari), con Federcasa e con l'organo di controllo interno nominato dalla Regione Lazio (Collegio dei Revisori).

In ultimo, ma non di importanza, l'Ufficio ha collaborato con l'Ufficio Contabilità, nell'importante attività di diligenza con la Società di Revisione Legale esterna ai fini della certificazione del bilancio.

## **AREA TECNICA**

### **Ufficio Patrimonio**

Si riporta di seguito una sintesi dei risultati conseguiti dall'Ufficio Patrimonio nell'anno 2019.

Le attività che nel corso dell'anno 2019 hanno maggiormente caratterizzato il lavoro di questo Ufficio viene sinteticamente illustrata di seguito.

#### **- Comitato Tecnico art. 9 L.R. n° 30/2002**

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

#### **- Stipula Convenzioni:**

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

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

**- Determinazione e Liquidazione costo aree:**

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

**- Autorizzazioni per gli immobili in locazione**

Sempre più spesso gli assegnatari avanzano specifiche richieste di apportare modifiche e/o migliorie per rendere gli alloggi più confortevoli alle necessità del loro nucleo familiare e, in alcuni casi, chiedono anche di eseguire veri e propri interventi di manutenzione ordinaria per rifacimento impianti e bagni; se autorizzati tali interventi vengono realizzati direttamente a cura e spesa dei richiedenti assegnatari.

Attenendoci a quanto previsto dal vigente "regolamento delle autorizzazioni per gli immobili in locazione", previa istruttoria e verifica anche con sopralluoghi in loco, sono state evase le richieste di autorizzazione degli inquilini che hanno chiesto di realizzare lavori e/o forniture a loro cura e spesa.

**- Gestione sinistri Assicurativi**

In virtù dell'Ordine di Servizio n°7/2016 questo Ufficio ha regolarmente istruito tutti i sinistri finora verificati durante l'attuale periodo di validità della polizza aziendale "Globale Fabbricati". Si è quindi provveduto alle operazioni peritali in contraddittorio con i tecnici incaricati dalle varie Compagnie Assicuratrici ed alla quantificazione e liquidazione dei distinti danni in favore dell'Azienda. Ha inoltre direttamente gestito anche gli ulteriori danni (R.C.T.) causati da terzi a beni di questa A.T.E.R. (incendio, r.c. auto, ecc.).

**- Vigilanza finanziamenti a Cooperative FF.AA.**

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

**Inventario Patrimonio Immobiliare**

L'Ufficio ha svolto attività relativa alla tenuta e aggiornamento inventario del Patrimonio immobiliare aziendale, attuando i seguenti procedimenti:

- a) predisposizione di tutta la documentazione tecnica indispensabile per l'alienazione degli immobili ai privati: visure ipo-catastali, planimetrie, schede tecniche, determinazione moltiplicatore da applicare alle rendite catastali degli alloggi, redazione stime per l'alienazione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree, acquisizione parere di congruità sulle stime da parte dell'Agenza Entrate - Dir.ne prov.le Viterbo - Ufficio prov.le Territorio, a seguito "protocollo di intesa per attività di valutazione immobiliare";
- accertamenti patrimoniali, per conto dell'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, in qualità di Azienda gestore degli immobili di Erp, delegata alla predisposizione e sottoscrizione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa richiesta per l'alienazione di tali immobili ai privati, previo: richiesta visure ipo-catastali e planimetrie catastali, aggiornamenti catastali a seguito predisposizione e sottoscrizione elaborati tecnici Docfa e Pregeo, supporto alla stipula dei rogiti:
  - a) accertamenti patrimoniali relativi agli immobili trasferiti all'Azienda a seguito della soppressione dell'Incis, Ina Casa, Gesca, ex "Antimalsane";
  - b) verifiche periodiche relative ai tributi/tasse/contributi richiesti all'Azienda, quali: tosap, cosap, tarsu, imu-tasi; consorzio tevere nera; consorzio bonifica tevere e agro romano; consorzio strada vicinale chiesuola;
- aggiornamenti e ricognizioni del patrimonio edilizio dell'Azienda.

L'Ufficio è inoltre stato impegnato negli accertamenti ipotecari e catastali relativi a n.135 alloggi, edificati ex legge n.640/1954, trasferiti a questa Azienda a titolo gratuito in proprietà dall'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio. Tali immobili sono stati inseriti nel Piano di vendita alloggi, approvato con Determinazione Regionale 4 luglio 2016. Dalle verifiche è emersa, per ogni unità immobiliare, l'esatta identificazione catastale (foglio, particella, subalterno) ma si è evidenziata la totale assenza di documentazione (planimetric catastali ed elaborati di piano) indispensabile per procedere ai relativi rogiti.

E' proseguito l'aggiornamento e creazione di nuovi "Fascicoli del Fabbricato" dove vengono raccolti gli atti di carattere tecnico-amministrativo degli immobili costituenti il patrimonio Ater; ciò anche ai fini della puntuale verifica della *corrispondenza dei dati catastali con le unità immobiliari iscritte nel patrimonio aziendale*.

In tale fascicolo è stato inserito, nel rispetto degli obblighi in materia di certificazione energetica, anche il relativo *attestato di prestazione energetica - ape* di ogni alloggio o locale commerciale documento indispensabile per la stipula dei contratti di vendita e/o locazione.

#### **Accatastamenti:**

La Sezione è stata impegnata anche nell'anno 2019 a presentazione all'Agenzia Entrate - Catasto fabbricati di Viterbo, gli aggiornamenti catastali relativi agli alloggi (circa n.135), edificati ex legge n.640/1954, trasferiti in proprietà all'Ater dall'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio. Infatti per tutti gli immobili, inseriti nel Piano di vendita alloggi approvato con Determinazione Regionale 4 luglio 2016 e deliberazione Commissario Straordinario Ater n.14 del 20 luglio 2016, la documentazione trasmessa da quell'Agenzia, è carente di tavole progettuali e accatastamenti.

Proseguirà anche l'aggiornamento e creazione di nuovi "Fascicoli del Fabbricato" dove vengono raccolti gli atti di carattere tecnico-amministrativo degli immobili che costituiscono il patrimonio Ater; ciò anche ai fini della puntuale verifica della *corrispondenza dei dati catastali con le unità immobiliari iscritte nel patrimonio aziendale*, oggetto di locazione e/o di trasferimento di proprietà.

In tale fascicolo è inserita, nel rispetto degli obblighi in materia di certificazione energetica, anche il relativo *attestato di prestazione energetica - ape* di ogni alloggio o locale commerciale, documento indispensabile per le stipule dei contratti di locazione e/o vendita.

#### **Vendita alloggi e locali: Attuazione Piani di vendita alloggi - Entrate.**

A seguito dell'adozione del programma di alienazione di n.719 alloggi e n.132 locali, e relativo programma di reinvestimento - determinazione Direttore Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative - 4 luglio 2016 n.G07556, e deliberazione Commissario Straordinario Ater n.14 del 20 luglio 2016, sono state inviate agli aventi diritto n.538 "*proposte e condizioni di vendita alloggio*"; sono pervenute all'Ater n.144 "*richieste di acquisto alloggio*", per un importo complessivo netto di euro 4.881.243,00 circa.

Anche nell'anno 2019 è stata una priorità la predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento dei singoli procedimenti di vendita degli alloggi e locali: attività che sarà affiancata da quella per l'informazione, divulgazione e incentivazione, indispensabile per l'esecutività del Piano. PIANI DI VENDITA ALLOGGI PREGRESSI. La Sezione è stata impegnata anche nell'anno 2019 alle procedure relative ai Programmi di alienazione alloggi approvati con DD.GG.RR. n.429/2007 e n.842/2009, per circa n.420 u.i.u., piani avviati precedentemente la data di pubblicazione del decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 24 febbraio 2015 e *fatti salvi* dall'art.1 comma 1, del citato provvedimento.

A seguito dell'attuazione dei programmi di alienazione, sono stati venduti nell'anno 2019 n.5 alloggi e n.1 garage, per un importo complessivo in entrata di € 218.027,24.

### **Estinzione diritto di prelazione - Entrate**

Nel corso dell'anno 2019 è continuata l'importante attività relativamente all'alienazione degli alloggi di Erp da parte di privati proprietari, ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n.560, della legge regionale 28 dicembre 2006, n.27 e s.m.i., che sommariamente hanno riguardato:

- controllo documentazione allegata alle richieste dei proprietari;
- calcolo per la determinazione dell'importo del versamento da effettuare per l'estinzione del diritto di prelazione;
- predisposizione certificazione da rilasciare/allegare agli atti di trasferimento della proprietà.

Nell'anno 2019 sono state evase n.48 istanze, per un importo complessivo in entrata di €. 207.287,31.

### **Gestione condomini**

La gestione dei Condomini, di competenza dell'Ufficio Patrimonio - Sezione B è in una fase di cambiamento e riorganizzazione di tutti i singoli procedimenti, anche in considerazione:

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

aggiornamenti procedurali che verranno sottoposti all'attenzione dell'Azienda, successivamente all'ultimazione dell'attività in corso riguardante, inoltre, la verifica dei regolamenti condominiali, delle tabelle millesimali applicate, dei verbali assembleari, delle spese condominiali - contabilità e riparto, dei rapporti con gli Amministratori e terzi, dei procedimenti legali c/inquilini morosi e c/condomini.

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

#### Attività di controllo delle attività svolte dal Responsabile servizio di prevenzione e protezione - Rspg dell'Azienda

Nel corso dell'anno 2019 è continuata, da parte del Geom. Luciano Cardoni - in qualità di Rspg interno del Servizio Tecnico, l'attività di *proposta-supporto-controllo* di tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente, relativamente alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

In particolare il controllo degli adempimenti che l'impresa CMA srl di Rieti - in qualità di Rspg esterno, ha fornito all'Ater tramite l'incaricato Rspg esterno geom. Adriano RENZI, di seguito sintetizzati:

- check-up aziendale, aggiornamento documento valutazione rischi, individuazione e programmazione degli interventi necessari, aggiornamento del piano di sicurezza, organizzazione del servizio di prevenzione e protezione dai rischi, aggiornamento lay-out con indicazione delle vie di fuga, aggiornamento piano di evacuazione degli edifici, organizzazione e gestione della prova di evacuazione, gestione dei rapporti con gli organi di vigilanza, informazione sul d.lgs. n.81/2008 tramite consegna CD, informazione per addetti alle emergenze (antincendio - primo soccorso), organizzazione della riunione periodica annuale, valutazione dei rischi legati all'utilizzo del macchinari, aggiornamento periodico della documentazione, valutazione del rischio chimico (d.lgs. n.25/2002), consulenza telefonica gratuita in ambito alle problematiche legate al d.lgs. n.81/2008, consulenza relativa all'acquisto dei d.p.i. e sulle attrezzature per la lotta agli incendi;
- corso formazione RLS - Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza;
- aggiornamento piano di emergenza ed evacuazione;
- attività di consulenza sorveglianza sanitaria da parte del Medico competente incaricato dott.ssa Ines Piccari;

- visite mediche lavoratori;
- predisposizione segnaletica di sicurezza negli ambienti di lavoro, a seguito utilizzo segnali di sicurezza e avvertimento per proteggere la salute e la sicurezza dei lavoratori.

Altra attività svolta, per verificare e mantenere le condizioni di sicurezza, la tenuta e aggiornamento del registro delle verifiche periodiche attrezzature antincendio (n.11 estintori, n.9 maniglioni antipánico, n.1 porta tagliafuoco).

Attività per la elezione del *Rappresentante dei lavoratori per la Sicurezza*, alla designazione dei lavoratori addetti al *Primo Soccorso* e dei lavoratori per *Prevenzione Incendi e Lotta Antincendio ed Evacuazione*.

## UFFICIO PATRIMONIO

### ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Questo Ufficio, nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda, effettua un costante monitoraggio dello stato di consistenza degli immobili rilevando varie problematiche inerenti la conservazione e la funzionalità degli stabili che si differenziano in base all'anno di costruzione nonché alla tipologia degli immobili ed alla diversa complessità delle loro componenti tecnologiche. Un'analisi puntuale degli edifici evidenzia una diffusa esigenza di interventi di manutenzione straordinaria atti a mantenere le necessarie condizioni di vivibilità e sicurezza nonché a preservare la conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. Nei casi in cui lo stato di conservazione non sia estremamente compromesso occorre predisporre urgenti interventi mirati la cui esecuzione sia in grado di assicurare le condizioni ottimali di manutenzione, prevenendo l'aggravio dello stato di conservazione dell'immobile in un'ottica di economicità e risparmio, al fine di rispondere in maniera adeguata alle esigenze di utilizzo degli utenti ma anche all'indispensabile conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare stesso. In questo ambito si inserisce la realizzazione di una serie di interventi mirati da liquidare utilizzando i fondi dei Conti Corrente Legge 560/93 e Legge Lupi, così come previsto dall'art.49 L.R.27/2008, trattandosi di lavori di recupero e manutenzione straordinaria.

#### **1. Viterbo - via PETROSELLI 1-3-5-7**

Lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni

Fondi Propri L.560/93: Costo Totale dell'intervento € 204.024,13

RUP Ing. Angela Birindelli - Progetto esecutivo approvato con Determinazione del Direttore Generale n.3 del 09/01/20

Lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio di e.r.p.s. sito in Viterbo, Via Petroselli n.3/5/7, con trattamento dei ferri di armatura e ripristino del cls ammalorato, rifacimento degli intonaci, delle tinteggiature e delle impermeabilizzazioni dei torrini.

#### **2. Viterbo - via PETROSELLI 9-11-13**

RUP Ing. Angela Birindelli - Lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni

Fondi Propri L.560/93: Costo Totale dell'intervento € 205.346,69

Progetto esecutivo approvato con Determinazione del Direttore Generale n.43 del 04/02/20

Lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio di e.r.p.s. sito in Viterbo, Via Petroselli n.3/5/7, con trattamento dei ferri di armatura e ripristino del cls ammalorato, rifacimento degli intonaci, delle tinteggiature e delle impermeabilizzazioni dei torrini.

#### **3. Viterbo - via CASTEL DI FANO 4-6-8-10-12**

RUP Ing. Angela Birindelli - Lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni

Fondi Propri L.560/93: Costo Totale dell'intervento € 203.607,41

Progetto esecutivo approvato con Determinazione del Direttore Generale Determinazione del Direttore Generale n.344 del 14/11/19

Lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio di e.r.p.s. sito in Viterbo, Via Castel di Fano 4-6-8-10-12, con trattamento dei ferri di armatura e ripristino del cls ammalorato, rifacimento degli intonaci, delle tinteggiature e delle impermeabilizzazioni dei torrioni.

**4. Toscana Via Ciarpellone 4/5/7/8, Montalto di Castro P.zza Vulci 1/2/3/4/5/6, Bolsena Via S. Maria della Pace 31/3s.**

RUP Ing. Angela Birindelli - D.Lgs. 102/2014 di recepimento Direttiva Europea 2012/27/UE. Lavori di adeguamento, messa a norma e messa in sicurezza degli impianti termici e delle relative centrali termiche, con contabilizzazione del calore.

Importo lavori € 930.523,62

Fondi Regionali pari a € 650.499,01 residui del finanziamento di cui alla DGR Lazio n.843 del 21/11/06 - Fondi Propri L.560/93

Progetto validato e appalto in fase di aggiudicazione.

Lavori di adeguamento centrali termiche e contabilizzazione del calore nei Comuni di Toscana Via Ciarpellone 4/5/7/8, Montalto di Castro P.zza Vulci 1/2/3/4/5/6, Bolsena Via S.Maria della Pace 31/3s.

**5. TARQUINIA VIA U.LA MALFA 4b, VIA BERLINGUER 6a/6b/6c/6d**

RUP Ing. Angela Birindelli - D.Lgs. 102/2014 di recepimento Direttiva Europea 2012/27/UE. Lavori di adeguamento, messa a norma e messa in sicurezza degli impianti termici e delle relative centrali termiche, con contabilizzazione del calore.

Fondi Propri L.560/93; Costo Totale dell'intervento € 202.816,02

Progetto esecutivo approvato con Determinazione del Direttore Generale Determinazione del Direttore Generale n.297 del 08/10/19.

Lavori di adeguamento, messa a norma e messa in sicurezza dell'impianto di riscaldamento centralizzato in Via Ugo La Malfa 4/b, con sostituzione della centrale termica e predisposizione di sistemi di contabilizzazione del calore e adeguamento, messa a norma e messa in sicurezza dell'impianto termico in Via Berlinguer 6a/6b/6c/6d con conversione da gpl a metano.

**6. VETRALLA, Via Cervi n.5-7**

RUP Ing. Angela Birindelli - D.Lgs. 102/2014 di recepimento Direttiva Europea 2012/27/UE. Lavori di adeguamento, messa a norma e messa in sicurezza degli impianti termici e delle relative centrali termiche, con contabilizzazione del calore.

Fondi Propri L.560/93; Costo Totale dell'intervento € 178.102,14

Progetto esecutivo approvato con Determinazione del Direttore Generale Determinazione del Direttore Generale n.233 del 12/07/2019 - lavori in fase di collaudazione.

Lavori di adeguamento, messa a norma e messa in sicurezza degli impianti di riscaldamento centralizzati con sostituzione delle centrali termiche, predisposizione di sistemi di contabilizzazione del calore e opere varie di finitura.

**7. TUSCANIA, Via CIARPELLONE N.1-3**

RUP Ing. Angela Birindelli - D.Lgs. 102/2014 di recepimento Direttiva Europea 2012/27/UE. Lavori di adeguamento, messa a norma e messa in sicurezza degli impianti termici e delle relative centrali termiche, con contabilizzazione del calore.

Fondi Propri L.560/93; Costo Totale dell'intervento € 201.429,95.

Progetto esecutivo approvato con Determinazione del Direttore Generale Determinazione del Direttore Generale n.243 del 24/07/19 - lavori in fase di collaudazione.

Lavori di adeguamento, messa a norma e messa in sicurezza degli impianti di riscaldamento centralizzati con sostituzione delle centrali termiche, predisposizione di sistemi di contabilizzazione del calore e opere varie di finitura.

Ulteriori importanti attività svolte dal Responsabile Sez. A e B Geom. Luciano Cardoni:

**Responsabile unico del procedimento - RUP e Responsabile dei lavori** per la messa in sicurezza dei locali presso la Sede Ater, adibiti ad archivio cartaceo.

LAVORI PUBBLICI:

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

**Responsabile Unico del Procedimento - RUP e Responsabile dei lavori** dei seguenti interventi:

- costruzione n.16 alloggi e n.8 locali commerciali + Centro Civico Auditorium, in Capranica località Valle Santi;

nell'anno 2019 continuerà il procedimento a seguito di *rescissione contrattuale* con l'approvazione, nel primo trimestre, del Collaudo statico e del Collaudo tecnico amministrativo;

- riappalto costruzione Centro Civico Auditorium in Capranica località Valle Santi: nell'anno 2019 verranno eseguiti, nel rispetto del cronoprogramma, i lavori affidati con contratto di appalto del 20.11.2018 n.7661/06 di rep. - reg.to a vt il 27.11.2018 al n.3485 serie 3;
- riappalto costruzione n.16 alloggi e n.3 locali commerciali in Capranica località Valle Santi: nel primo trimestre dell'anno 2019 verrà affidato l'incarico per la verifica/validazione della progettazione, per poi procedere all'attivazione della procedura per l'affidamento dei lavori;
- recupero-razionalizzazione alloggi in Viterbo via F.lli Bandiera nn°2/4/6;

nei primi mesi dell'anno 2019 saranno ultimati i lavori, attualmente sospesi per "contenzioso condominiale";

- manutenzione straordinaria in Viterbo via B. Buozzi - Fondi CC.DD.PP.;

nei primi mesi dell'anno 2019 saranno ultimati i lavori;

- costruzione n.9 alloggi e n.3 locali commerciali in Viterbo via Monti Cimini;

nel corso dell'anno 2019 terminerà l'attività del Collaudatore per la redazione del Collaudo tecnico amministrativo;

- manutenzione straordinaria alloggi in Orte Corso Garibaldi n°127;

entro il primo semestre dell'anno 2019 saranno appaltati i lavori.

**ANAC:** predisposizione dati informatici relativi ai citati appalti pubblici per la compilazione e invio dati all'Anac + supporto a tale procedimento.

Ulteriore attività svolta dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio Ing. Angela Birindelli:

**Direzione dei Lavori e Coordinamento della sicurezza in fase di Esecuzione** per l'intervento di Realizzazione del Centro Civico-Auditorium nel Comune di Capranica. Loc. Valle Santi.

Committente: Amministrazione Comunale di Capranica

Contratto: in data 20/11/2018 rep.n.7661/06, registrato a Viterbo il 27/11/2018 n.3485

Importo lavori da contratto: € 750.039,69

Consegna lavori: 15/03/19

Fine lavori: 06/09/20

**Responsabile Unico del Procedimento** relativo all'attività di perfezionamento contratti di locazione immobili ATER con redazione certificazioni energetiche degli edifici e pratiche edilizie catastali.

Ulteriori attività svolte dal Responsabile Sez. A e Sez. B Geom. Luciano Cardoni:

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

**Responsabile unico del procedimento - RUP e/o Responsabile dei lavori** dei seguenti interventi:

- costruzione n.16 alloggi e n.8 locali commerciali + Centro Civico Auditorium, in Capranica località Valle Santi:

nell'anno 2019 è continuata l'attività a seguito di *rescissione contrattuale* con l'approvazione, nel primo trimestre, del Collaudo statico e del Collaudo tecnico amministrativo:

- riappalto costruzione Centro Civico Auditorium in Capranica località Valle Santi:

sono continuati i lavori affidati con contratto di appalto del 20.11.2018 n.7661/06 di rep. - reg.to a vt il 27.11.2018 al n.3485 serie 3;

- riappalto costruzione n.16 alloggi e n.3 locali commerciali in Capranica località Valle Santi: è continuata l'attività di verifica e validazione della progettazione da parte del Professionista esterno incaricato, per poi procedere all'attivazione della procedura per l'affidamento dei lavori;

- recupero-razionalizzazione alloggi in Viterbo via F.lli Bandiera nn°2/4/6: i lavori sono rimasti sospesi per "*contenzioso condominiale*";

- costruzione n.9 alloggi e n.3 locali commerciali in Viterbo via Monti Cimini: sono stati programmati i lavori prescritti dal Collaudatore tecnico amministrativo, per consentire la redazione del Collaudo tecnico amministrativo;

- manutenzione straordinaria alloggi in Orte Corso Garibaldi n.127: sono stati appaltati e iniziati i lavori.

**ANAC:** predisposizione dati informatici relativi ai citati appalti pubblici per la compilazione e invio dati all'Anac + supporto a tale procedimento.

#### **Ulteriori attività**

- e) rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata dall'Azienda;
  - f) formulazione dei QQ.TT.EE. relativi agli interventi di Nuova Costruzione, Recupero Edilizio e/o Manutenzione Straordinaria;
  - g) indicazioni utili alla programmazione degli interventi di Nuova Costruzione, Recupero e Manutenzione Straordinaria, che l'Azienda intende attuare anche mediante l'utilizzo delle risorse disponibili derivanti da:
    - a) fondi residui ed eventuali economie di finanziamenti CC.DD.PP. e/o Regionali;
    - b) proventi dalle alienazioni degli alloggi e locali di cui alla Legge n°560/93 e s.m.i., e dal Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015.
- attività di RUP e Direzione dei Lavori in vari interventi

#### **ULTERIORI ATTIVITA' A SUPPORTO DI ALTRI UFFICI**

La Sezione B, compatibilmente con le numerose e importanti attività da svolgere per il raggiungimento degli obiettivi programmati, è stata anche nell'anno 2019 di supporto ad altri Uffici per l'evasione dei seguenti procedimenti:

**ANAC:**

- protocollazione interna documenti Ufficio Costruzioni;
  - aggiornamento elenco professionisti esterni e operatori economici + archiviazione documentazione, per Ufficio Costruzione;
- comunicazioni pagamenti contributi gare per Servizi Tecnico e Amministrativo.

## Ufficio Costruzioni- Servizio Tecnico

Le attività che afferiscono a tale ufficio sono molteplici e si esplicano essenzialmente in lavori di progettazione secondo tutti i livelli, direzione lavori e coordinamento della sicurezza per interventi di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzioni straordinarie provenienti da finanziamenti regionali, contabilità cantieri, accatastamenti, gestione finanziamenti, programmazione interventi e quanto altro previsto dal regolamento di organizzazione aziendale, relativo alle competenze del settore. In realtà l'Ufficio Costruzioni, si occupa e coordina, ancorché gli interventi di nuova costruzione e recupero edilizio, anche gli interventi di manutenzione straordinaria provenienti da finanziamenti regionali, che necessitano delle attività progettuali e esecutive sopradescritte e di procedure d'appalto.

Si precisa che l'attività dell'Ufficio Costruzioni ha avuto un grosso impulso negli ultimi due anni in quanto l'Azienda ha proceduto alla selezione e assunzione con contratto interinale di due tecnici laureati che hanno coadiuvato, fino alla fine del 2018, fattivamente l'Ufficio nello svolgimento delle attività di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, al fine di portare a compimento gli interventi programmati e che per lungo tempo erano rimasti fermi a causa della carenza di organico. Nei primi mesi dell'anno 2019 però solo ad uno dei due tecnici è stato rinnovato il contratto di somministrazione lavoro e a questo occorre aggiungere i numerosi pensionamenti avvenuti nel Servizio Tecnico durante l'anno, che hanno fortemente indebolito l'organico. A questo proposito quindi vorrei evidenziare che, nonostante l'importante carenza di personale tale che nell'anno 2019 risultano in servizio nell'Ufficio Costruzioni oltre alla sottoscritta, l'ing. Andrea Grazini con contratto di somministrazione lavoro, il geom. Meriziola e l'arch. Izzo con contratto di tipo partime verticale al 50% (la sua presenza in ufficio è garantita solo due giorni a settimana), l'Ufficio è riuscito a portare a compimento gli obiettivi prefissati sia come completamento e nuove elaborazioni di progettazioni, sia come esecuzione di lavori nuovi e già avviati. Ciò è stato possibile grazie alla disponibilità, competenza e abnegazione dei dipendenti dell'Ufficio che, nonostante il carico di lavoro a cui erano sottoposti e la concentrazione di incarichi tecnici assegnati, sono riusciti a portare a conclusione il lavoro in modo eccellente, dando la disponibilità altresì alla collaborazione con altri uffici del Settore tecnico, quale l'Ufficio Patrimonio e l'Ufficio Manutenzione.

## ATTIVITA' RELATIVA ALLE NUOVE COSTRUZIONI

### **1-2-3- NC) - COMUNE DI CAPRANICA LOC. VALLE SANTI**

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

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

Dopo il fermo del cantiere per l'annullamento del permesso di costruire, è stato approvato il P.P. in variante al P.R.G. con Deliberazione della G.R. n° 625 del 30-09-2014. E' stato quindi riavviato il procedimento, stipulando una appendice alla convenzione originaria con il Comune di Capranica il 30/04/2015, a seguito della concessione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Direzione Generale per l'Edilizia Statale e gli Interventi Speciali, (Decreto Legge n. 133/2014) al Comune di un Finanziamento di € 1.000.000,00 così distribuiti: 537.918,00 all'ATER di Viterbo per il completamento degli alloggi e € 462.082,00 al Comune di Capranica per il completamento del Centro Civico e auditorium. Dalla data di risoluzione del contratto con Determinazione n.180 del 26/11/2015 è stato redatto lo stato finale dell'appalto iniziale ed è stato dato l'avvio ai due nuovi procedimenti.

### **1-2 NC- Costruzione di n. 16 alloggi, 3 locali commerciali.**

Finanziamento regionale € 1.136.932,25

Finanziamento ministeriale € 537.918,00

Importo lavori € 1.321.163,72 - Alloggi n° 16

Fondi propri € 496.600,14 – Importo lavori € 403.543,22

In data 20-08-2015 viene rilasciato dal Comune di Capranica il permesso di costruire n. 159/2015. E' stato altresì redatto l'aggiornamento del progetto esecutivo che prevede un aumento del costo dei lavori a seguito degli aggiornamenti normativi e di prezzario, per il quale l'Azienda dovrà trovare copertura finanziaria. Ultimato il progetto esecutivo, è stato affidato l'incarico a professionista esterno per la verifica della progettazione, il quale ha chiesto documentazione integrativa ai progettisti.

### **3 NC - Centro Civico ed auditorium**

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

In adempimento alla convenzione sopraccitata con il Comune di Capranica, è stata aggiudicata la gara d'appalto in procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa per un importo di contratto di € 750.039,69 per l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'auditorium. E' stato firmato il contratto nel mese di novembre 2018. I lavori sono iniziati nel marzo 2019 e hanno avuto un rallentamento a causa del perfezionamento delle procedure autorizzative del Genio Civile e per un rinvenimento di condotte sotterranee non evidenziate nel progetto, che hanno determinato la sospensione temporanea nell'esecuzione delle fondazioni e la necessità di effettuare una variante in corso d'opera.

### **4 NC) CIVITA CASTELLANA LOC. S. GIOVANNI**

**Costruzione di n. 16 alloggi per Categorie Speciali (art. 4 L.179/92)**

Finanziamento € 1.786.500,00 – Importo lavori € 1.177.062,17

Con apposita Deliberazione del Commissario Straordinario n.1 del 19-01-2015, trasmessa alla Regione con nota del 3-10-2014 prot. n°1188 è stata inviata richiesta alla Regione di nulla osta per l'utilizzo di fondi provenienti dalla L.560/93, a seguito di aggiornamento del progetto, resosi necessario per il notevole tempo trascorso dall'ultima approvazione. L'amministrazione comunale, con Delibera G.C. n.71 del 21-03-2013 ha assegnato l'area in diritto di superficie, che recentemente è stata definitivamente frazionata. La Regione Lazio, con Delibera GR n. 156/2015 ha autorizzato tale intervento. E' stata ultimata la progettazione definitiva affidata a professionista esterno, per ottenere le autorizzazioni necessarie ed è stata avviata anche quella esecutiva.

### **5 NC) ISCHIA DI CASTRO – LOC. PRATACCIO**

**Costruzione di n. 9 alloggi**

Finanziamento originario €. 1.282.657,00 – Importo lavori € 867.934,50

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 e stipulata la convenzione in data 21/01/2016.

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.

La Regione ha autorizzato tale supero di finanziamento con Delibera GR n. 350/2015.

Si è proceduto all'affidamento esterno della progettazione esecutiva che è in fase di completamento, per ottenere il progetto da mettere a base di gara e procedere con l'appalto dei lavori. Nonostante ciò l'intervento è stato momentaneamente congelato in quanto, effettuando degli approfondimenti, è

emerso che il Comune di Ischia di Castro non rientra nei comuni definiti ad alta tensione abitativa dalla DGRL n.274/2003 e non è presente presso il Comune una graduatoria per l'assegnazione degli alloggi, né è stato pubblicato il relativo bando per la formazione della stessa. Ciò ha indotto l'Azienda a valutare di dirottare le somme a disposizione di questo finanziamento su altra localizzazione in cui sia effettivamente presente emergenza abitativa.

**6 NC) VITERBO VIA DEI BERSAGLIERI (LOC. CARMINE)**  
**Realizzazione centro polivalente**

Finanziamento di €. 860.000,00 - Importo lavori € 640.000,00

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;

Essendo la progettazione esecutiva dell'intervento risalente al 2006, è stato necessario procedere all'aggiornamento del quadro economico; il supero di finanziamento che ne è scaturito di € 200.000,00 è stato programmato e reperito nei fondi L. 560/93 come da Delibera del Commissario straordinario n. 1 del 19-01-2015 e autorizzato dalla Regione Lazio con Delibera GR n. 156/2015. E' stato redatto il progetto esecutivo strutturale ed è stato rilasciato il nuovo permesso di costruire. E' stato necessario altresì aggiornare di nuovo il progetto strutturale, impiantistico e architettonico a seguito delle intervenute normative sismiche e di contenimento dei consumi.

**7 NC) VITERBO VIA GINO ROSI - VIA DOMENICO CORVI**  
**Realizzazione di n° 22 posti macchina**

Finanziamento di €. 128.954,00 – Importo lavori € 94.819,09.

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. E' stata redatta in questo anno l'aggiornamento della progettazione esecutiva, è stata esperita la procedura di gara e i lavori aggiudicati, sono regolarmente ultimati in data 16/07/2018, collaudati ed è stato perfezionato l'accatastamento. L'Azienda ha la possibilità di mettere in vendita o in locazione tali posti auto.

**8 NC) BASSANO IN TEVERINA LOC. CAMPO FIERA**  
**Realizzazione di n° 6 garages**

Finanziamento originario di €. 75.000,00 - Importo lavori € 61.822,82.

Finanziamento integrato con fondi L. 560/93 di € 106.774,00 - Importo lavori € 77.582,92.

E' stato approvato l'aggiornamento del progetto esecutivo, con Determinazione n. 95 del 04-04-2017 che, a causa dell'applicazione del Prezziario Regione Lazio 2012 ha evidenziato un lieve supero di finanziamento per il quale si è chiesta autorizzazione alla Regione; nel frattempo il Commissario Straordinario, con nota prot. n. SRC del 25/07/2017 ha autorizzato l'utilizzo dei fondi L. 560/93, per avere la copertura finanziaria e procedere con l'appalto dei lavori.

E' stata esperita la gara d'appalto e i lavori sono iniziati il 29/03/2018 e sono stati in esecuzione per tutto l'anno 2018; è stato necessario operare una sospensione dei lavori a causa del rinvenimento nell'area di una tubazione del gas da spostare. I lavori sono ultimati il 14/07/2019 e collaudati. L'Azienda sta avviando le procedure per la vendita di tali garages.

## **9 NC) - VITERBO VIA MONTI CIMINI**

### **Costruzione di n. 9 alloggi e 3 locali commerciali**

Fondi Propri per € 1.855.000,00.

Ultimati i lavori, gli alloggi sono attualmente tutti venduti e occupati; 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. Successivamente, sono 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. Tali lavori sono stati appaltati con Determinazione del Direttore Generale n° 100 del 30-09-2014 e sono ultimati. E' stato redatto quindi lo stato finale ed è stato nominato con Determinazione n.163 del 13/06/2018 un professionista esterno quale collaudatore tecnico amministrativo che ha avviato le procedure di collaudo. Il collaudatore ha emesso il certificato di collaudo dichiarando che l'opera non è collaudabile a meno che non vengano risolti i problemi di fissaggio definitivo delle pietre in facciata. L'ufficio ha avviato le verifiche necessarie con l'impresa produttrice della pietra da rivestimento per trovare una soluzione definitiva e procedere alla lavorazione più idonea.

## **ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO**

### **1a R) BORGO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA**

#### **Acquisizione e recupero n. 8 alloggi**

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

Con Delibera G.R. n° 390 del 9-05-2003 la Regione ha finanziato € 739.345,37, reperiti dai proventi della Legge n° 560/93, per l'acquisizione e recupero di n° 8 alloggi in Castiglione in Teverina.

E' stato affidato l'incarico esterno ad un ingegnere strutturista con l'obiettivo di mettere in sicurezza e recuperare tale manufatto anche a seguito degli ultimi eventi sismici, che sta procedendo all'aggiornamento della progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento per l'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per appaltare i lavori e per verificare che le somme a disposizione del finanziamento siano sufficienti ad eseguire l'intervento adeguato alle intervenute normative.

Il progettista ha elaborato uno stralcio del progetto originario per n. 5 alloggi con relativa quantificazione economica: importo lavori € 1.300.000,00, importo somme necessarie per l'intervento € 1.800.000,00. Da ciò emerge una situazione piuttosto critica in quanto le somme a disposizione per effettuare l'intervento ammontano ad € 999.345,37 che non sono assolutamente sufficienti e anzi ne scaturisce una situazione economica preoccupante per la quale il costo di costruzione al mq degli alloggi supererebbe di gran lunga i massimali imposti dalla Regione, rendendo l'intervento assolutamente anti-economico. E' in corso di valutazione la possibilità, considerando anche il fabbisogno abitativo sufficiente nel paese di Castiglione in Teverina, di dirottare le somme rimanenti, che ammontano presuntivamente ad € 596.327,37 per lavori, corrispondenti a circa € 943.663,37 di finanziamento, su altre localizzazioni in cui la tensione abitativa sia maggiormente pressante

### **1b R) BORGO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA**

#### **Intervento preliminare di messa in sicurezza (1° stralcio dell'intervento generale)**

Finanziamento di € 55.682,00 - Importo lavori € 39.972,82

Nelle more della definizione del progetto principale è stato già progettato un intervento iniziale di messa in sicurezza dei manufatti edilizi, propedeutico al vero e proprio recupero, anche a seguito di Ordinanza Sindacale. I lavori assegnati con affidamento diretto nel giugno 2018 sono regolarmente ultimati entro la fine del 2018 e sono stati collaudati nel 2019.

## **2 -3 R) SORIANO NEL CIMINO - FRAZ. CHIA**

**1^ stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe**

**2^ stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative**

Con Deliberazione G.R. n° 556 del 25-11-2011 la Regione ha riconfermato il finanziamento totale di € 5.808.390,00 per l'intervento di acquisizione e recupero di 35 unità abitative in Soriano nel Cimino, frazione CHIA.

### **2R) 1^ stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe**

I lavori previsti nel progetto 1° stralcio (opere di urbanizzazione), per un importo di € 2.165.526,52, sono regolarmente ultimati. A seguito di dissesti idrogeologici avvenuti negli ultimi tempi, si è proceduto ad effettuare indagini più approfondite sull'area per programmare interventi di consolidamento aggiuntivi e di regimentazione delle acque non previsti dal progetto iniziale. E' stato quindi redatto un progetto esecutivo strutturale, approvato preventivamente dal Genio Civile, e redatta perizia di variante e QTE n.5 e approvata con Determinazione n. 77 del 6/05/2015, che evidenzia un supero di finanziamento di € 250.000,00 per il quale è stata chiesta, con nota prot. n. 827 del 06/05/2015, integrazione alla Regione Lazio. Poiché la situazione in cantiere presentava evidenti criticità, si è proceduto in ogni caso al riavvio delle lavorazioni per la realizzazione della paratia dei pali a contenimento della zona in frana, che è stata ad oggi regolarmente ultimata. I lavori sono regolarmente ultimati e collaudati staticamente. E' stato altresì effettuato il monitoraggio richiesto dalla Regione. E' stato redatto altresì lo stato finale per un importo lavori di € 1.455.342,86 che è inferiore rispetto all'importo lavori autorizzato di € 1.513.643,88; di conseguenza rispetto al finanziamento totale di € 2.415.426,52 le somme che si sono rese necessarie sono € 2.308.714,49 con economie per € 106.812,03 che possono essere riversate sul quadro economico del secondo stralcio. Alla data di dicembre 2019 è in corso la redazione del Collaudo finale da parte di tecnico incaricato.

### **3R) 2^ stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative/23 unità abitative**

Gli approfondimenti progettuali effettuati dallo Studio Associato Chia, incaricato della progettazione e le stime hanno portato alla conclusione di individuare, nell'ambito del "Secondo Stralcio" relativo alla progettazione del Borgo di Chia per la realizzazione di n.35 alloggi i cui lavori stimati ammontavano ad € 4.651.310,00, un "Primo Lotto Funzionale" di lavori realizzabili con le risorse finanziarie a disposizione per la realizzazione di n.23 alloggi, per un importo lavori di € 2.468.032,00, attualmente disponibili a seguito del consuntivo dei lavori per il consolidamento e messa in sicurezza della rupe e regimentazione delle acque relativi al "Primo Stralcio". Su questo argomento l'ATER di Viterbo e il Comune di Soriano nel Cimino, concordavano nella soluzione che prevede 23 alloggi e i connessi servizi e urbanizzazioni e il Comune di Soriano nel Cimino, con Deliberazione C.C. n.21 del 30/04/2019, approvava lo schema di Accordo di Programma tra l'ATER e il Comune e recepiva la proposta progettuale relativa al Secondo Stralcio, Primo Lotto Funzionale per un importo lavori di € 2.468.032,00, commisurato con le somme disponibili del finanziamento residuo di € 3.142.978,85. Si sta procedendo ad aggiornare la progettazione definitiva.

Nel frattempo il giorno 05/04/2018 si è verificato nel borgo storico, un evento di cedimento delle volte di due cantine che hanno determinato il crollo delle murature soprastanti creando danni sui fabbricati antistanti, causato dalle persistenti piogge. A questo proposito si è intervenuti subito il giorno successivo, con una procedura di somma urgenza affidando i lavori ad impresa specializzata per la messa in sicurezza e ricostruzione di quanto distrutto e consolidamento di quanto lesionato. Tali lavori sono ultimati nel maggio 2019 e hanno conseguito la messa in sicurezza dei manufatti in stato di degrado, la ricostruzione degli edifici abitati che avevano subito grossi danni e il ripristino della viabilità all'interno del borgo per un importo complessivo di € 381.452,79.

**4 R) VITERBO – FRAZ. BAGNAIA – VIA CARDINAL RIDOLFI**  
**Sistemazione esterna e messa in sicurezza aree di pertinenza degli alloggi –**  
**Utilizzo economie accertate intervento principale**

Finanziamento di € 415.064,60 - Importo lavori € 290.008,99

L'intervento di Bagnaia prevedeva lavori di manutenzione straordinaria sugli edifici che sono regolarmente ultimati e i 52 alloggi di edilizia residenziale pubblica sono stati assegnati ai legittimi inquilini. In fase di ultimazione dei lavori, sono emerse delle necessità, che in ogni caso non erano state previste nel progetto iniziale, ma che concorrerebbero a dare un senso di completezza dell'intervento e che riguardano essenzialmente la definitiva sistemazione esterna delle aree di pertinenza e delle parti comuni per garantire una migliore fruibilità.

E' stato approvato il progetto di fattibilità tecnica-economica con Determinazione n. 110 del 23.11.2017 per l'utilizzo delle economie provenienti dal cantiere principale a seguito del collaudo tecnico amministrativo. E' stata inoltrata richiesta alla Regione Lazio che ha recentemente rilasciato l'autorizzazione chiedendo tuttavia la riconversione di intervento di recupero in manutenzione straordinaria. Alla data del dicembre 2019 è in corso la definizione della progettazione esecutiva dell'intervento in attesa della definitiva autorizzazione regionale.

**5 R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO**  
**Verifiche tecniche preliminari**

Finanziamento di € 344.664,65.

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

Si prevede di utilizzare tale somma residua per la messa in sicurezza del complesso edilizio esistente. Nel frattempo si stanno effettuando indagini sui manufatti e verifiche statiche sulla consistenza degli immobili, e si stanno valutando i possibili interventi di messa in sicurezza.

**5 b R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO**  
**Verifiche tecniche preliminari**  
**Messa in sicurezza immobile sito in P.zza del Comune n.38**

Finanziamento di € 55.551,63 - Importo lavori € 39.879,13

I lavori riguardano la messa in sicurezza dell'immobile in oggetto attraverso interventi di consolidamento strutturale di cui al progetto esecutivo approvato con Determinazione n. 281 del 22/10/2018. I lavori sono stati affidati e sono regolarmente ultimati e collaudati. Le somme necessarie sono state provvisoriamente reperite nel conto di bilancio "interventi vari" per poi essere reinserite nel quadro economico dell'intervento generale di recupero del centro storico, all'atto dell'approvazione del quadro economico complessivo approvato dall'Azienda, ma in fase di autorizzazione da parte della Regione.

**6 R) COMUNE DI CIVITA CASTELLANA**  
**Intervento di recupero Art. II L. n° 179/92**

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.

Il Comune di Civita Castellana ha inviato nota prot. n. 795/2018 del 06.11.2018 con la quale chiede di poter realizzare uno stralcio esecutivo rispetto all'intervento complessivo previsto, nei limiti del finanziamento originario concesso. Tale stralcio progettuale, dopo diversi sopralluoghi effettuati con i tecnici del comune così come richiesto, è stato redatto dai tecnici dell'ufficio costruzioni e trasmesso al Comune, ma alla data di dicembre 2019 si è in attesa che il comune proceda allo sgombero dei locali per il rilevamento preciso dello stato di fatto.

### **ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE**

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

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

#### **1M) VITERBO - VIA C. CATTANEO NN° 50-60**

##### **Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali**

Finanziamento € 599.976,00 – Lavori € 430.708,31

Con le economie residue dei fondi provenienti dalla DGRL n. 235/2007 è stato progettato questo intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate, sulle coperture e sulle pertinenze condominiali che consentirà di ristabilire le condizioni di abitabilità e decoro sui fabbricati in oggetto. Per tale intervento, redatto e approvato il progetto esecutivo, è stata esperita la gara d'appalto ed è stato firmato il contratto d'appalto e i lavori hanno avuto inizio entro il mese di luglio 2018. Per tale intervento, redatto e approvato il progetto esecutivo, è stata aggiudicata la gara d'appalto e i lavori, iniziati il 05/07/2018 sono conclusi a giugno 2019 e regolarmente collaudati. E' in fase di approvazione il QTE a collaudo che evidenzierà delle economie per il cui utilizzo verrà chiesta autorizzazione alla Regione Lazio.

#### **2M) ORTE - CORSO GARIBALDI N° 127**

##### **Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali**

Finanziamento € 329.112,93 - Lavori € 238.686,77

Stessa tipologia di intervento del precedente è stato redatto e approvato il progetto esecutivo, ed è stata esperita la gara d'appalto aggiudicando i lavori. Nel frattempo sui garages adiacenti l'edificio è stato effettuato un intervento di bonifica dall'amianto, regolarmente ultimato.

#### **3M) PROCENO 457/2° b - VIA DI PORTA FIORENTINA**

##### **Manutenzione straordinaria muro di sostegno**

Finanziamento € 48.475,00 - Lavori € 35.000,00

L'intervento riguarda l'esecuzione di un muro di sostegno a confine tra una proprietà privata ed un'area di proprietà ATER.

Relativamente a questo intervento sono stati affidati i lavori che hanno avuto inizio il 29.11.2017 e regolarmente conclusi il 09.10.2018. E' stato redatto altresì il collaudo statico e conseguente certificato di regolare esecuzione.

**4M) VITERBO - VIA F. BANDIERA**

**Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali**

Finanziamento € 90.000,00 - Lavori € 65.000,00

Intervento proveniente da concessione di finanziamento ex art. 4 legge n.80/2014 linea b) (comuni ATA). Det. R.L. G03189 del 1/04/2016. Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle pertinenze esterne, per il quale è stata redatta e approvata la progettazione esecutiva e già aggiudicata la gara d'appalto in procedura negoziata. I lavori hanno avuto inizio il 10/08/2017 e sono in sospensione a causa di un contenzioso con il Condominio. Alla data di dicembre 2019 i lavori risultano ancora sospesi.

**5 M) VITERBO Via Bruno Buozzi**

**Manutenzione straordinaria sulle pertinenze esterne**

Finanziamento € 152.931,74 - Lavori € 112.000,00

Intervento reso possibile e immediatamente intrapreso in quanto recentemente sono state recuperati residui di finanziamenti CDDPP molto vecchi, per i quali il Provveditorato alle Opere Pubbliche del Ministero ha autorizzato l'utilizzo. Anche per questo intervento, che prevede il risanamento di aree condominiali di un quartiere di ERPS in Viterbo, è stato già redatto e approvato il progetto esecutivo e ottenuta l'autorizzazione del Ministero a procedere. E' stata esperita la gara d'appalto, i lavori hanno avuto inizio il 27/04/2018 sono conclusi il 10/01/2019 e collaudati il 14/10/2019.

**6 M)- CIVITA CASTELLANA**

**Intervento nei fabbricati ATER interessati dai Contratti di Quartiere II°- Finanziamento di € 9.000.000,00 destinato al Comune.**

Finanziamento € 3.030.214,15 - Lavori € 2.109.388,59

A seguito di convenzione stipulata in data 09-01-2008 rep. n° 1233, l'ATER, oltre al progetto esecutivo già redatto e consegnato, è stata incaricata della Direzione dei Lavori dell'intervento e i relativi lavori hanno avuto inizio il 20/05/2019 e alla data di dicembre 2019 sono in corso di esecuzione.

**7M) VITERBO - VIA IPPOLITO NIEVO / VIA CACCIABELLA**

**Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali**

Finanziamento € 900.000,00 - Lavori € 655.000,00

Intervento proveniente da concessione di finanziamento ex art. 4 legge n.80/2014 linea b) (comuni ATA). Det. R.L. G03189 del 1/04/2016. Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle pertinenze esterne, per il quale è stata redatta la progettazione preliminare con la quale si è fatta richiesta di finanziamento alla Regione Lazio. Con Determinazione n. G11915 del 05-10-2015 la Regione ha approvato gli elenchi di interventi ritenuti ammissibili tra cui è ricompreso tale intervento previsto inizialmente per il 2023. Con successiva Determinazione n. G08997 del 17/07/2018 la Regione Lazio ammette invece l'intervento a immediato finanziamento, ma dopo tentativi di avvio della progettazione si è dovuto rinunciare a causa delle problematiche inerenti la gestione condominiale di proprietà miste e quindi, a seguito di richiesta inoltrata alla Regione, con

Determinazione regionale n. G17656 del 16/12/2019 la Direzione Politiche Abitative della Regione accoglie tale richiesta di sostituzione dell'intervento approvando la localizzazione di Viterbo, Via Cacciabella nn. 4-14, confermando l'importo di finanziamento di € 900.000.00. Si procederà ad un affidamento esterno della progettazione.

## **ATTIVITA' RELATIVA ALLA PROGRAMMAZIONE INTERVENTI**

**IP) AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA SELEZIONE DELLE PROPOSTE PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DI CUI ALLA DELIBERA CIPE N. 127/2017.**

L'ATER nel mese di dicembre 2019 ha aderito all'avviso pubblico attraverso la presentazione di due proposte progettuali che riguardano interventi di riqualificazione di complessi residenziali di proprietà. Si resta in attesa delle valutazioni dei progetti da parte della Regione e della eventuale superiore approvazione del Ministero.

### **1) TUSCANIA QUARTIERE EX GESCAL**

Costo di realizzazione tecnica € 7.079.571,00 - Costo totale intervento € 9.791.046,62

Nel rispetto di quanto previsto dall'Avviso pubblico tale proposta persegue gli obiettivi richiesti:

- Consumo di suolo zero" in quanto trattasi di un intervento di ristrutturazione edilizia;
- Integrazione della residenza con i servizi e gli spazi collettivi;
- Miglioramento sismico degli edifici: si è optato per una soluzione di miglioramento sismico da realizzare con interventi di ripristino delle superfici ammalorate in cls in facciata e rinforzo delle strutture portanti con fasciature in materiali FRP/SRP sugli elementi presentanti maggiori criticità.
- Riqualificazione energetica degli edifici ottenuta attraverso interventi di efficientamento energetico quali il cappotto termico in facciata che possiede elevate prestazioni di coibenza termica, il rifacimento delle coperture piane e terrazze previa posa di pannelli isolanti, idonea impermeabilizzazione.
- Riqualificazione delle aree pertinenziali degli edifici con interventi di ripristino completo delle zone di risulta rispetto al sedime dei fabbricati.
- Rigenerazione urbana dei fabbricati: dopo aver eseguito sulle pareti perimetrali il cappotto termico, si pone la realizzazione di "murales artistici" in facciata, da individuare in un ridisegno generale dei prospetti.
- Produzione energia con fonti alternative: nelle terrazze di copertura degli edifici si ipotizza di collocare degli impianti fotovoltaici ad uso degli alloggi nell'ottica del principio di auto-sostenibilità.
- Superamento delle barriere architettoniche con l'inserimento di piattaforme elevatrici e/o servoscala in alcuni punti di fabbricati in alternativa ai corpi scala esistenti.

### **2) VITERBO, VIA DEI BUCCHERI - PIAZZA DEI BUCCHERI**

Costo di realizzazione tecnica € 5.484.000,00 - Costo totale intervento € 6.268.212,00

Anche tale proposta riguarda i seguenti interventi

- Miglioramento sismico degli edifici;
- Efficientamento dell'involucro edilizio attraverso il cappotto sismico che integra l'aspetto strutturale a quello di contenimento dei consumi;
- Riqualificazione delle aree pertinenziali degli edifici

- Rigenerazione urbana dei fabbricati: dopo aver eseguito sulle pareti perimetrali il cappotto termico antisismico, si propone la realizzazione di "murales artistici" periferia che attualmente possiede dei connotati di anonimato.
- Produzione energia con fonti alternative: Si prevede inoltre di realizzare un impianto fotovoltaico su tutte le falde a sud per una potenza totale installata di circa 200 kW.

## **2P) PROGETTO "OSSIGENO": 6 MILIONI DI NUOVI ALBERI PER UN LAZIO SEMPRE PIÙ GREEN.**

E' stato eseguito uno studio di fattibilità effettuato su aree di pertinenza di edifici di nostra proprietà, ove poter piantumare alcune essenze arboree previste dal progetto "ossigeno". Ciò nel rispetto di quanto proposto dalla Regione Lazio, promotrice di un'iniziativa di sensibilizzazione per la piantumazione di alberi e piante che porteranno all'assimilazione e compensazione di 240 mila tonnellate annue di anidride carbonica.

Sono state individuate aree ricadenti in complessi residenziali situati nel Comune di Viterbo e frazioni limitrofe, con alloggi di proprietà esclusiva ATER e aventi caratteristiche compatibili con il programma in oggetto. Sono state proposte tipi di piante, tra alberi e arbusti, tipiche delle nostre zone nel rispetto delle specificità delle zone collinari, così come riportato nel sito della Regione Lazio, nella sezione relativa al progetto "ossigeno".

Gli interventi progettati riguardano aree di pertinenza dei complessi residenziali siti in:

- Viterbo via Cacciabella
- Viterbo, Via dei Buccheri,
- Viterbo, Bagnaia, Via C. Ridolfi
- Viterbo Bagnaia, Via Ginucci
- Viterbo San Martino al Cimino, Via G. di Vittorio
- Viterbo San Martino, Strada Filante
- Viterbo Via Dora Baltea
- Viterbo Via Bruno Buozzi

## **ALTRE ATTIVITA' SVOLTE DALL'UFFICIO COSTRUZIONI - SERVIZIO TECNICO**

Nel corso dell'anno l'Ufficio Costruzioni è stato altresì impegnato nello svolgimento delle seguenti ulteriori attività:

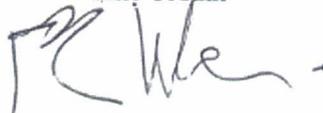
- elaborazione ed assistenza ai vari uffici del Servizio Tecnico per la redazione e presentazioni progetti relativi a pratiche autorizzative edilizie, paesaggistiche, strutturali ecc;
- redazione delle tabelle millesimali secondo il criterio prioritario degli immobili inseriti nel piano di vendita e di quelli a proprietà mista;
- assistenza tecnica all'ufficio Patrimonio necessaria per la vendita degli alloggi attraverso redazione Attestati Prestazione Energetica e collaborazione per pratiche catastali;
- accesso ai portali ANAC per le istruttorie relative alle gare di appalto e la trasmissione dei dati relativi agli appalti, ancorché attività assegnata all'Ufficio Legale;
- trasmissione dati appalti e lavori alla BDPA e adempimenti vari relativi alla trasmissione dati ai vari portali istituzionali;
- 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 da gara ed espletamento delle procedure di appalto, ancorché attività assegnata all'Ufficio Legale;
- supporto all'attività del Comitato Tecnico di cui all'art. 9 della L.R. n° 30/2002;
- rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata 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:

- a) fondi residui ed eventuali economie di finanziamenti CC.DD.PP. e regionali;
  - b) proventi dalle alienazioni degli alloggi di cui alla Legge n° 560/93.
- aggiornamento periodico degli elenchi degli operatori economici e relativi regolamenti con esame e istruttoria delle istanze di ammissione;
  - aggiornamento periodico degli elenchi dei professionisti tecnici e relativi regolamenti con esame e istruttoria delle istanze di ammissione;
  - progetto di indagine sul patrimonio edilizio di Proprietà ATER con campagna conoscitiva sulle caratteristiche dei fabbricati, con l'obiettivo di monitorare lo stato di conservazione e manifestare le eventuali criticità.

In conclusione i risultati conseguiti con la certificazione del Bilancio anche per il 2019, il notevole contenimento del disavanzo fisiologico con il risultato positivo della gestione caratteristica dimostrata dall'indice di bilancio MOL, sono stati raggiunti grazie all'impegno ed alla dedizione dimostrata dai Funzionari e dai dipendenti tutti dell'Azienda a cui questa Direzione, con orgoglio, deve rivolgere sentiti ringraziamenti per il notevole impegno profuso.

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Avv. Fabrizio Urbani**



**VISTI** gli schemi di Bilancio, il Rendiconto Finanziario e la nota integrativa che di seguito si riportano:

## Bilancio Consuntivo al 31/12/2019

Descrizione		
<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I. Immateriali	105.356,00	102.968,00
7) Altre	105.356,00	102.968,00
II. Materiali	68.636.762,00	69.549.515,00
1) Terreni e fabbricati	63.444.330,00	63.916.675,00
2) Impianti e macchinario	1.883,00	1.883,00
3) Attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) Altri beni	52.929,00	50.977,00
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	5.137.620,00	5.579.980,00
III. Finanziarie	0,00	0,00
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B</b>	<b>68.742.118,00</b>	<b>69.652.483,00</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I. Rimanenze	913.580,00	925.540,00
2) Interventi in corso destinati alla vendita	913.580,00	925.540,00
II. Crediti	5.952.559,00	5.347.072,00
1) verso Clienti	1.184.512,00	1.516.898,00
di cui entro l'esercizio	1.184.512,00	1.516.898,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
4-bis) crediti tributari	450.168,00	141.820,00
di cui entro l'esercizio	450.168,00	141.820,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
5) verso altri	4.317.879,00	3.688.354,00
di cui entro l'esercizio	3.259.119,00	2.679.125,00
di cui oltre l'esercizio	1.058.760,00	1.009.229,00
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00
IV. Disponibilità liquide	8.117.864,00	6.535.803,00
1) Depositi bancari e postali	8.117.864,00	6.535.803,00
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C</b>	<b>14.984.003,00</b>	<b>12.808.415,00</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>89.127,00</b>	<b>3.085,00</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>83.815.248,00</b>	<b>82.463.983,00</b>
<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale o Fondo di Dotazione	535.289,00	535.289,00
III. Riserve di rivalutazione	204.560,00	204.560,00
V. Riserve statutarie	15.406.626,00	16.026.168,00
VII. Altre riserve	64.225.279,00	63.994.582,00
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-2.686.680,00	-3.779.213,00
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	-566.437,00	-250.418,00
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO A</b>	<b>77.118.637,00</b>	<b>76.730.968,00</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) Altri fondi	435.459,00	160.137,00
<b>TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>435.459,00</b>	<b>160.137,00</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.047.025,00</b>	<b>921.166,00</b>
<b>D) Debiti</b>		
7) verso fornitori	407.544,00	360.189,00
di cui entro l'esercizio	407.544,00	360.189,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
12) Tributari	69.399,00	73.529,00
di cui entro l'esercizio	69.399,00	73.529,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
13) verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.622,00	923,00
di cui entro l'esercizio	9.622,00	923,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
14) Altri debiti	4.063.171,00	3.705.662,00
di cui entro l'esercizio	3.686.796,00	3.328.437,00
di cui oltre l'esercizio	376.375,00	377.225,00
<b>D) TOTALE DEBITI</b>	<b>4.549.736,00</b>	<b>4.140.303,00</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>664.391,00</b>	<b>511.409,00</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>83.815.248,00</b>	<b>82.463.983,00</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>ANNO 2018</b>	<b>ANNO 2019</b>
<b>A) Valore della produzione</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		3.995.195,00	3.872.442,00
a) da canoni di locazione		3.995.195,00	3.872.442,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)		0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)		0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)		1.018.763,00	1.916.203,00
5) Altri ricavi e proventi:		937.403,00	1.393.344,00
a) Contributi in conto esercizio		52.967,00	387.454,00
b) Plusvalenze da alienazione		523.408,00	177.678,00
c) Rimborsi e proventi diversi		361.028,00	828.212,00
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A</b>		<b>5.951.361,00</b>	<b>7.181.989,00</b>
<b>B) Costi della produzione</b>			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
7) per servizi		2.028.526,00	3.152.860,00
8) per godimento di beni di terzi		0,00	0,00
9) per il personale		2.383.554,00	2.250.568,00
a) Salari e stipendi		1.652.410,00	1.588.392,00
b) Oneri sociali		403.237,00	405.187,00
c) Trattamento di fine rapporto		132.594,00	129.330,00
d) Trattamento di quiescenza e simili		0,00	0,00
e) Altri costi		195.313,00	127.659,00
10) Ammortamenti e svalutazioni		947.942,00	962.701,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		2.917,00	2.887,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		945.025,00	959.814,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi		250.000,00	250.000,00
13) Altri accantonamenti		0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione		896.678,00	798.305,00
a) Fondo Regionale ERP		170.028,00	170.720,00
b) di cui imposte gestione immobili		404.761,00	490.533,00
c) di cui altri costi		321.889,00	137.052,00
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B</b>		<b>6.506.700,00</b>	<b>7.414.434,00</b>
<b>Differenza tra Valore e Costo della Produzione</b>		<b>-555.339,00</b>	<b>-232.445,00</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>			
15) Proventi da partecipazioni		0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari		78.859,00	89.447,00
17) Interessi e altri oneri finanziari		2.152,00	2.447,00
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C</b>		<b>76.707,00</b>	<b>87.000,00</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>			
18) Rivalutazioni		0,00	0,00
19) Svalutazioni		0,00	0,00
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE D</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>		<b>-478.632,00</b>	<b>-145.445,00</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, corrento, differite, anticipate		87.805,00	104.973,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		<b>-566.437,00</b>	<b>-250.418,00</b>

Descrizione	
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	
<b>ANNO 2019</b>	
<b>A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (METODO INDIRETTO)</b>	
Utile (perdita) dell'esercizio	-250.418,00
Imposte sul reddito	104.973,00
Interessi passivi/(Interessi attivi)	-87.000,00
(Dividendi)	0,00
Plusvalenze/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-177.678,00
<b>1. Utile/perdita dell'esercizio prima d'imposte,interessi,dividendi e Plus/Min. da cessione</b>	<b>-410.123,00</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN	0,00
Accantonamento ai fondi	129.330,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	962.701,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00
<b>2. Flusso Finanziario prima delle variazioni del Capitale Circolante Netto</b>	<b>1.092.031,00</b>
Variazioni del Capitale Circolante Netto	0,00
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-11.960,00
Decremento/(Incremento) dei Crediti verso Clienti	-332.386,00
Incremento/(decremento) Debiti V/fornitori	-47.355,00
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	86.042,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-152.982,00
Altre variazioni del Capitale Circolante Netto	571.665,00
<b>3. Flusso Finanziario dopo le variazioni del Capitale Circolante Netto</b>	<b>113.024,00</b>
Altre rettifiche	0,00
Interessi incassati/(pagati)	87.000,00
(Imposte sul reddito pagate)	-100.843,00
Dividendi Incassati	0,00
Utilizzo dei Fondi	-530.511,00
<b>4. Flusso Finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>-544.354,00</b>
<b>Flusso Finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>250.578,00</b>
<b>B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTI</b>	
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>	
(Investimenti)	-1.694.889,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	-1.913.836,00
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>	
(Investimenti)	218.947,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	-499,00
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	
(Investimenti)	499,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>	
(Investimenti)	0,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00
<b>Flusso Finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>0,00</b>
<b>C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	
Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	0,00
Accensione finanziamenti	0,00
Rimborso finanziamenti	0,00
Mezzi Propri	0,00
Aumento di capitale a pagamento	0,00
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0,00
Altre variazioni riserve Patrimonio Netto	0,00
<b>Flusso Finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-137.251,00</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)</b>	<b>-137.251,00</b>
Disponibilità liquida al 1 gennaio	-1.582.061,00
Disponibilità liquida al 31 dicembre	8.117.864,00
<b>Variazione disponibilità liquide</b>	<b>6.535.803,00</b>
	-1.582.061,00

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

**Sede Legale: Viterbo Via I. Garbini 78/A**

**Capitale di dotazione: euro 535.289**

**Partita IVA 00061420568**

\*\*\*\*\*

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2019**

**Premessa**

Gent.ma Giunta Regionale del Lazio,

il presente bilancio consuntivo, sottoposto al Vostro esame, evidenzia una perdita di esercizio pari a Euro **250.418** rispetto ad Euro 566.437 dell'esercizio precedente (-€ 316.019). Il disavanzo fisiologico più volte evidenziato derivante dal gap tra costi di gestione alloggio ed incasso canoni, compensato da una adeguata cessione degli alloggi e dagli introiti derivanti dai corrispettivi tecnici per interventi edilizi, rimane come principale causa dei disavanzi aziendali seppur ridotti. Analisi esposta ed evidenziate nella relazione del Direttore Generale a cui si rimanda.

**Informazioni di ordine generale – contenuto e struttura del bilancio**

Il Bilancio Consuntivo 2019, redatto in ottica di continuità aziendale, secondo quanto previsto dall'articolo 15 del Regolamento di Contabilità, approvato con delibera del C.d.A. n. 22 del 17 maggio 2004 comprende i seguenti documenti contabili:

- a) Stato patrimoniale;
- b) Conto economico;
- c) Rendiconto Finanziario;
- d) Relazione Direttore Generale;
- e) Relazione del Commissario;
- f) Nota integrativa;

ed è stato redatto in osservanza delle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del Codice civile ed in considerazione dei dettami del D.lgs. 139/2015 che recepisce la Direttiva comunitaria di riferimento n° 2013/34/UE del 26 giugno 2013, integrati dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), revisionati a dicembre 2016.

Riguardo al suddetto Decreto 139/2015, *l'A.T.E.R. di Viterbo* può essere assimilata, per numero dei dipendenti impiegati e per il valore dei ricavi della produzione, alle piccole imprese e, in quanto tale, escluso dall'obbligo della redazione della relazione sulla gestione.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Le voci costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono presentate in forma comparativa rispetto alle corrispondenti voci dell'esercizio precedente, in quanto fra di loro coerenti ed omogenee salvo, eventualmente, quanto diversamente indicato nel presente documento.

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

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

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

## **Principi di Redazione del Bilancio**

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

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

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

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

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

## **Criteri di valutazione**

### **Generalità**

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi, ancorché il Rendiconto Finanziario redatto per

un solo anno essendo il 2018 il primo anno di bilancio redatto secondo le indicazioni del codice civile.

### **Deroghe**

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

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

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

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

## ATTIVO

### Immobilizzazioni

#### Immateriali:

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

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

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

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

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

#### Materiali:

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

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

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

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'utilizzo di

immobilizzazione, la stessa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile, (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore netto contabile), viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

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

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

### **Immobilizzazioni Finanziarie**

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

### **Crediti**

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

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

condizioni di cessione degli alloggi.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

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

### **Ratei e risconti**

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

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

## PASSIVO

### **Fondi per rischi e oneri**

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

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

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

### **Trattamento di fine rapporto**

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

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

### **Debiti**

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

### **Imposte sul reddito dell'esercizio**

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

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

### **Riconoscimento ricavi**

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

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

## **Attività**

### **Immobilizzazioni**

#### **Immateriali**

Descrizione	31/12/2018	31/12/2019	Differenza
Immobilizzazioni Immateriali	105.356	102.968	-2.388
<b>Totale</b>	<b>105.356</b>	<b>102.968</b>	<b>-2.388</b>

Le immobilizzazioni immateriali comprendono Software, Licenze d'uso e programmi applicativi utilizzati dall'Azienda.

#### **Materiali**

Si riporta una tabella riepilogativa per tipologie di immobilizzazioni:

Descrizione	31/12/2018	31/12/2019	Differenza
Terreni e fabbricati	63.444.330	63.916.675	472.345
Altri beni	54.812	52.860	-1.952
Immobilizzazioni in corso e acconti	5.137.620	5.579.980	442.360
<b>Totale</b>	<b>68.636.762</b>	<b>69.549.515</b>	<b>912.753</b>

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

Nella voce immobilizzazioni in corso e acconti sono indicate le immobilizzazioni in corso di costruzione non ancora ultimate. Per tale voce non è previsto il calcolo delle quote di ammortamento poiché, secondo i principi contabili nazionali, l'ammortamento inizierà nel momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

#### **Immobilizzazioni Finanziarie**

Al 31.12.2019 non risultano immobilizzazioni finanziarie

## Crediti

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

Descrizione	31/12/2018	31/12/2019	Differenze
Crediti per canoni di locazione, servizi a rimborso, quote condominiali	5.827.574	5.535.392	-292.182
Crediti verso cessionari alloggi	1.096.553	738.168	-358.385
Crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso	379.696	328.771	-50.925
Crediti verso occupanti abusivi	6.335.497	6.322.019	-13.478
<b>Totale</b>	<b>13.639.320</b>	<b>12.924.350</b>	<b>-714.970</b>

Si riporta inoltre la situazione di tali crediti al 31.12.2019 distinta per fasi di recupero precontenziose o legali:

Nel corso del 2019 l'ufficio Legale ha continuato l'attività di monitoraggio a contatto con i legali che curano le pratiche di recupero crediti conferendo i seguenti incarichi:

n. 13 per recupero morosità relativa a locali commerciali per € 131.633,00

n. 50 per recupero morosità relativa ad alloggi per € 334.453,69.

Le posizioni gestite sono state n. 418 di cui 84 riguardano gli occupanti senza titolo.

L'ufficio nei confronti degli inquilini morosi, pur in possesso di un titolo esecutivo, ha sospeso l'azione di sfratto in presenza di inquilini che abbiano manifestato la propria disponibilità a provvedere al pagamento mediante versamenti periodici, e quando la morosità sia dovuta a "stato di disoccupazione, grave malattia dell'assegnatario, qualora ne sia derivata l'impossibilità o la grave difficoltà accertata dall'ente gestore di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione"(art. 17 c. 3 R.R. 2/2000), provvedendo al recupero delle somme dovute una volta cessata la causa che ha impedito di sanare la morosità.

Particolare attenzione è stata dedicata all'istruttoria delle pratiche di rateizzazione che soltanto nel 2019 ha interessato n. 48 utenti di alloggio e 7 di immobili ad uso diverso da abitazione.

In gestione n. 109 piani di rientro che presentano un residuo pari ad € 388.154,00.

Sono state verificate bimestralmente le posizioni relative alle dilazioni di pagamento con lettere di sollecito ed eventuali revoche delle stesse.

Nella ipotesi in cui l'assegnatario, dopo vari rinvii concessi per regolarizzare la propria posizione contabile anche in forma rateale, non vi abbia adempiuto, si è provveduto ad eseguire lo sfratto (n. 4 nel corso del 2019). Lo sfratto, atto ultimo adottato nei confronti degli assegnatari inadempienti è giunto dopo falliti tentativi di vedere soddisfatto il credito vantato dall'Azienda, tanto che l'Ente non ha ritenuto in molti casi di coltivare le azioni tendenti al recupero, situazioni comunque per le quali vanno adottati provvedimenti di inesigibilità.

Sono stati eseguiti n. 18 accessi unitamente all'ufficiale giudiziario, ottenuti dal Tribunale di Viterbo n. 5 pignoramenti presso terzi e archiviate n. 22 posizioni di altrettanti inquilini morosi.

Sono stati adottati n. 142 decreti di rilascio ed altrettante richieste di esecuzione dei relativi provvedimenti, richiesta di applicazione della sanzione amministrativa, querela con istanza di sequestro dell'immobile, n. 16 alloggi rilasciati a seguito di emissione del relativo decreto.

E' stato inoltre richiesto l'accertamento reddituale degli occupanti abusivi, al fine di recuperare i crediti derivanti dal mancato pagamento dell'indennità di occupazione, il cui dato determina un'elevata incidenza nel bilancio dell'Azienda, dando priorità, per gli incarichi da conferire, ai nuclei che risultano percettori di reddito. Gli occupanti senza titolo per i quali l'Azienda ha richiesto il decreto ingiuntivo sono, alla data del 31/12/2019, 75 per un totale di € 2.864.330,35 al momento dell'incarico di cui avviate n. 37 nel 2019.

Nel corso del 2019 l'ufficio ha preso contatti con L'Agenzia delle Entrate- Riscossione a cui demandare il recupero crediti di tutte le posizioni per le quali si sia già in possesso di un D.I. o di sentenza, procedura che l'Azienda con determina del D.G. n. 42/2020 ha effettivamente attivato con il recupero a mezzo ruolo previsto dalla L.R.36/96 che ha attribuito la possibilità per gli enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica di avvalersi della riscossione a mezzo ruolo dei propri crediti derivanti dal mancato versamento:

- dei canoni e delle indennità di occupazione compresi gli oneri accessori e le quote dei servizi a rimborso dovuti rispettivamente dagli assegnatari o dagli occupanti senza titolo degli alloggi di erp, escludendo da tale fattispecie stante l'Art. 10 della L. R. 12/99 che ha definito al c. 1 la tipologia di alloggi di erp, e pertanto dalla applicabilità dell'art. 1 L.R. 36/96, tra gli altri, gli alloggi realizzati, recuperati od acquisiti con programmi di edilizia agevolata e convenzionata
- delle rate di ammortamento del prezzo di cessione degli alloggi ceduti a riscatto o in locazione con patto di futura vendita negando pertanto di fatto la possibilità di affidare al Servizio Riscossione anche il recupero della morosità derivante dal mancato versamento dei canoni da parte dei conduttori di locali commerciali;

Si è provveduto inoltre a dare attuazione alla delibera n. 2/2019 del Commissario Straordinario che ha previsto l'abbattimento del 20% sul calcolo dell'indennità di occupazione dovuta dagli occupanti abusivi.

Tale attività che ha richiesto un lavoro attento ed accurato ha riguardato n. 380 posizioni.

#### **Fondo Svalutazione Crediti**

I crediti sono rappresentati in bilancio, al 31 dicembre 2019, al netto del fondo svalutazione crediti.

Il fondo Svalutazione crediti dell'Ater Viterbo è stato determinato in ossequio alla disciplina dell'art.

2426 del codice civile interpretato dall'OIC 15 emesso in data 22 dicembre 2016.

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

Il portafoglio crediti al 31 dicembre 2019 è composto da tre categorie:

1. *Crediti per canoni di locazione*

2. *Crediti vs cessionari alloggi*

3. *Crediti vs clienti locazione*

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

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

Portafoglio per categoria	Saldo al 31 12 2019	% Svalutazione	Fondo al 31 12 2019	Saldo residuo al 31.12.2019
Crediti per canoni di locazione	11.857.411	90	10.671.670	1.185.741
Crediti vs cessionari alloggi	738.168	62	456.327	281.841
Crediti vs Clienti per locazione immobili ad uso diverso	328.771	85	279.455	49.316
<b>Totale</b>	<b>12.924.350</b>		<b>11.407.452</b>	<b>1.516.898</b>

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide ammontano ad euro **6.535.803**. Nel prospetto che segue se ne riporta il

dettaglio:

Descrizione	31/12/2018	31/12/2019	Differenza
Depositi bancari	8.050.387	6.433.656	-1.616.731
Depositi postali	67.477	102.147	34.670
Denaro e valori in cassa	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>8.117.864</b>	<b>6.535.803</b>	<b>-1.582.061</b>

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

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

L'Ater ha accesso 5 conti correnti con la Banca Lazio Nord Credito Cooperativo ed 1 conto corrente con le Poste Italiane.

La liquidità rilevata pari a euro **6.535.803** al 31 dicembre è da attribuire:

Descrizione conto corrente/Fondi	Saldo liquidita' al 31.12.2019
Conto Corrente Ordinario saldo contabile	-137.941
Conto Corrente L.560/93 saldo contabile	5.947.115
Conto Corrente Fitti Matteotti saldo contabile	112.823
Conto Corrente Fondi Cer saldo contabile	1
Conto Corrente Fondi Legge Lupi saldo contabile	511.658
Conto Corrente Postale saldo contabile	102.147
<b>Totale Disponibilita'</b>	<b>6.535.803</b>

#### **Ratei e risconti attivi**

Si rilevano ratei attivi e risconti attivi per complessivi € 3.085 rispetto ad € 89.127 dell'esercizio 2018, principalmente dovuti a quote di competenza 2020 relative ad assicurazioni del personale, noleggio affrancatrice e stampanti.

## PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2019
Capitale di dotazione	535.289	-	535.289
Riserva di rivalutazione monetaria	204.560	-	204.560
Riserva proventi 560/93e Contributi in c/capitale	72.322.543	388.845	72.711.388
Riserva statutaria e altre riserve	7.309.362	-	7.309.362
Perdite portate a nuovo	- 2.686.680	- 1.092.533	- 3.779.213
Risultato d'esercizio	- 566.437	316.019	- 250.418
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>77.118.637</b>	<b>- 387.669</b>	<b>76.730.968</b>

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

La variazione su Perdite portate a nuovo accoglie la rilevazione del riporto a nuovo della perdita d'esercizio al 31.12.2018, nonché le rilevazioni effettuate dall'Ente secondo quanto previsto dall'OIC 29 punto 44 e seguenti, di sistemazioni contabili relative agli anni precedenti.

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

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

rilevanti ai fini degli obblighi informativi previsti dalla legge n. 124/2017. La seguente tabella riporta, invece, le informazioni inerenti i soggetti eroganti, l'ammontare o il valore del beneficio ricevuto e breve descrizione delle motivazioni relative allo stesso, ascrivibili all'attività istituzionale. Si segnala che nell'esercizio 2019 la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi e comunque vantaggi economici pari ad euro 882.822.

<b>Periodo/Data</b>	<b>Soggetto erogante</b>	<b>Contributo ricevuto</b>	<b>Causale</b>
06/08/2019	Regione Lazio	€ 82.601	Accredito M.S. Via C.Cattaneo Viterbo DGR 235/08
06/08/2019	Regione Lazio	€ 166.013	Accredito M.S. Via C.Cattaneo Viterbo DGR 235/08
23/09/2019	Regione Lazio	€ 122.436	Accredito M.S. Viterbo e Provincia L.R.80/2014
25/09/2019	Regione Lazio	€ 124.317	Accredito M.S. Via C.Cattaneo Viterbo e Proceno
18/06/2019	Stato	€ 2.164	Contributi su Centro Civico e Auditorium
09/07/2019	Stato	€ 450	Contributi su Centro Civico e Auditorium
17/07/2019	Comune di Capranica	€ 165.009	Contributi su Centro Civico e Auditorium
03/12/2019	Stato	€ 114.240	Contributi su Centro Civico e Auditorium

05/02/20019	Stato	€ 36.730	Contributi M.S. Via B.Buozzi Viterbo
28/03/2019	Stato	€ 47.239	Contributi M.S. Via B.Buozzi Viterbo
06/05/2019	Stato	€ 21.623	Contributi M.S. Via B.Buozzi Viterbo
<b>TOTALE</b>		<b>€ 882.822</b>	

### **Passività**

#### **Fondi per rischi ed oneri**

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Differenze
Fondo Rischi per Aree	373.868	98.546	-275.322
Fondo su Cessione Immobili	35.084	35.084	0
Fondo Interventi Straordinari	26.507	26.507	0
<b>Totale</b>	<b>435.459</b>	<b>160.137</b>	<b>-275.322</b>

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

Il fondo rischi rappresenta la copertura di perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile, di cui alla chiusura dell'esercizio 2019 non sono determinabili l'ammontare o la data di manifestazione. Accoglie la stima degli oneri probabili per le situazioni, basata sulle attuali conoscenze e previsioni.

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

L'accantonamento a fondo è pari a euro 160.137 rispetto ad € 435.459, variazione principalmente dovuta all'adeguamento dell'accantonamento al Fondo rischi per aree per la definizione di alcuni contenziosi aperti fra i proprietari dell'area ed i comuni per l'acquisizione dei diritti di superficie delle stesse aree sulle quali sono stati costruiti gli alloggi ed in subordine dei contenziosi fra i Comuni e la nostra Azienda.

#### **Trattamento di fine rapporto di lavoro**

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

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

Il fondo ammonta ad euro **921.166** e registra un decremento di euro **125.859** rispetto all'esercizio precedente determinato dalla liquidazione del personale andato in quiescenza e anticipazioni T.F.R. rispetto al relativo aumento per la quota del T.F.R. dell'anno e rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva sul T.F.R. pari ad € 129.330.

## Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda ammontano complessivamente a euro **4.140.303** rispetto ad € 4.549.736 del 2018 con un decremento di € 409.433.

Descrizione	31.12.2019	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	360.189	360.189	-	-
Debiti tributari	73.529	73.529	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	923	923	-	-
Altri debiti	3.705.662	3.328.437	377.225	-
<b>Totale</b>	<b>4.140.303</b>	<b>3.763.078</b>	<b>377.225</b>	-

Descrizione	Totale	ITALIA
Debiti verso banche	-	-
Debiti verso fornitori	360.189	360.189
Debiti tributari	73.529	73.529
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	923	923
Altri debiti	3.705.662	3.705.662
<b>Totale</b>	<b>4.140.303</b>	<b>4.140.303</b>

L'Ater non ha debiti vs Banche.

Il debito verso fornitori è pari a euro **360.189** rispetto ad € 407.544 del 2018 con un decremento di € 47.355 e rappresenta il debito per fatture ricevute e da ricevere.

I debiti tributari ammontano a euro **73.529** rispetto ad € 69.399 del 2019 con un aumento di € 4.130 e sono relativi a ritenute e debito Iva mentre risulta un credito irap di € 22.265 ed un Credito Ires di € 53.222.

Il debito verso gli enti previdenziali ammonta a euro **923** rispetto ad € 9.622 del 2018 con un decremento di € 8.699 ed è relativo agli adempimenti per previdenza integrativa.

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

- ✓ i depositi cauzionali pari a complessivi euro **377.225** rispetto ad € 376.375 del 2018 con un

incremento di € 850.

- ✓ il debito verso il personale dipendente, per euro **71.781** rispetto ad € 331.479 del 2018 con un decremento di € 259.698, è costituito dal debito per Legge Merloni.
- ✓ il debito vs il Comune Vari per Aree, pari ad euro **157.815** rispetto ad € 661.694 del 2018 con un decremento di € 503.879.
- ✓ relativamente ai debiti per gestione speciale si rinvia al prospetto sopra riportato nel prospetto esplicativo afferente la Gestione Speciale

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

DESCRIZIONE	31/12/2018	31/12/2019	Differenza
Delibera CIPE 13.3.1995			
Rientri non vincolati art. 25 lg. 513/1977			
Rientri vincolati art. 25 lg. 513/1977	1.785.477	1.961.639	176.162
Per restituzioni canon L.R.10/2001	937.875	934.226	- 3.649
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>2.723.352</b>	<b>2.895.865</b>	<b>172.513</b>

#### **Ratei e risconti passivi**

Nella voce si rilevano Ratei e Risconti per euro **511.409** rispetto ad € 664.391 dell'esercizio precedente; trattasi di quote condominiali anno 2019 pagate nel 2020, residui manutentivi anno 2019 fatturati 2020 e spese professionali varie competenza 2019.

## Esame delle voci del Conto Economico

### RICAVI DI ESERCIZIO

#### A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2019 ammonta ad euro **7.181.989,00** rispetto ad € 5.951.361 del 2018. Tale importo risulta così composto:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2019	Differenze
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.995.195	3.872.442	-122.753
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	1.018.763	1.916.203	897.440
Altri ricavi e proventi:	937.403	1.393.344	455.941
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>5.951.361</b>	<b>7.181.989</b>	<b>1.230.628</b>

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

Descrizione	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2019	Differenze
Canoni locali di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.534.603	3.368.238	-166.365
Canoni locazioni immobili di proprietà adibiti uso diverso da abitazione	387.823	440.504	52.681
Canoni locazioni alloggi e locali di proprietà dello Stato	58.227	50.080	-8.147
Canoni locazioni locali di proprietà costruiti senza contributo	10.346	10.440	94
Altri ricavi	4.196	3.180	-1.016
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>3.995.195</b>	<b>3.872.442</b>	<b>-122.753</b>

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

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

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

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

### **Altri proventi e ricavi diversi**

Tra le voci reddituali positive risultano incrementi di immobilizzazioni per lavori interni, principalmente relative a corrispettivi d'appalto per nuove costruzioni e corrispettivi d'appalto per manutenzione.

La modifica della struttura del Bilancio Consuntivo, conseguente al decreto legislativo 139/2015, ha in sostanza "abrogato" la suddivisione degli oneri e proventi tra ordinari e straordinari, eliminando dalla struttura del Bilancio le voci E) 20) ed E) 21) "Proventi e oneri straordinari".

Negli altri ricavi e proventi si rilevano le seguenti componenti:

Descrizione	Saldo 31.12.2018	Saldo 31.12.2019	Differenze
Contributi in conto esercizio	52.967	387.454	334.487
Plusvalenze da alienazione	523.408	177.678	-345.730
Rimborsi e proventi diversi	361.028	828.212	467.184
<b>Totale Altri Proventi</b>	<b>937.403</b>	<b>1.393.344</b>	<b>455.941</b>

La voce "Altri ricavi e proventi" comprende principalmente recupero spese istruttoria, registrazione contratti e somme per estinzione del diritto di prelazione.

Nella posta "Altri ricavi e proventi" sono ricompresi:

- € 387.454 per contributi in conto esercizio, di cui da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale (Stato) per € 222.445 e di cui da 'Amministrazione Pubblica locale (Comune) per € 165.009;
- € 177.678 plusvalenze da alienazione derivante dalla cessione di immobili di proprietà, per il cui dettaglio si rimanda al prospetto seguente;

- € 828.212 per rimborsi e proventi diversi dovuti principalmente a somme incassate per estinzione diritto di prelazione per € 207.287, rimborsi per amministrazione stabili, servizi a rimborso per € 172.498, corrispettivi tecnici per interventi edilizi per € 52.394, recupero spese istruttoria e diritti di segreteria e registrazione contratti per € 72.870, sopravvenienza adeguamento debito Legge Merloni dipendenti per € 259.451.

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

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

**Anno 2019**

<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI VENDITA</b>	<b>PLUSVALENZA</b>
Via M. Grappa 20 Caprarola	13.573	12.711
P.zza Vulci 4 Montalto di Castro	45.654	34.341
Via P. Giovannantonio Tuscania	48.857	38.758
P.zza Vulci 5 Montalto di Castro	45.654	34.341
Via Bersaglieri 4 Viterbo	59.299	52.191
Via M. Grappa Caprarola	5.911	5.336
<b>TOTALE</b>	<b>218.948</b>	<b>177.678</b>

## B – COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi della produzione ammontano ad euro **7.414.434** con un incremento di euro 907.734 rispetto all'esercizio 2018:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2019	Differenze
Costi per Servizi	2.028.526	3.152.860	1.124.334
Costi per il personale	2.383.554	2.250.568	-132.986
Ammortamenti e svalutazioni	947.942	962.701	14.759
Accantonamenti per rischi	250.000	250.000	0
Oneri diversi di gestione	896.678	798.305	-98.373
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>6.506.700</b>	<b>7.414.434</b>	<b>907.734</b>

### Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e merci

Non si rilevano costi.

### Costi per servizi

Si riportano e di seguito analizzano le principali tipologie di costi per servizi sostenuti nell'esercizio 2019:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2019	Differenze
Costi interventi costruttivi e manutenzioni straord.	1.018.763	1.916.203	897.440
Spese generali	396.904	352.482	-44.422
Spese amministrazione stabili	169.413	223.466	54.053
Spese manutenzione stabili	443.446	660.709	217.263
<b>Totale Costi per Servizi</b>	<b>2.028.526</b>	<b>3.152.860</b>	<b>1.124.334</b>

I costi sostenuti per interventi e manutenzioni sono relativi a corrispettivi d'appalto nuove costruzioni per circa € 43.420, corrispettivi d'appalto per recuperi per circa € 720.242 e interventi vari per circa € 1.152.541 dovuti ad interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare dell'Azienda.

Le spese generali sono relative principalmente a spese per compensi amministratori-Commissario e collegio sindacale per € 82.357, spese postali e telefoniche per € 38.052 e spese per servizi di manutenzione uffici per € 31.357, prestazioni professionali per € 61.409, Contenzioso generale ente per € 32.760, spese per interventi edilizi € 52.795.

### Costi per il personale

Confrontando i costi del personale dei due consuntivi si riscontra un decremento complessivo di € 132.986. Si riporta di seguito il dettaglio delle voci:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2019	Differenze
Salari e stipendi	1.652.410	1.588.392	-64.018
Oneri sociali	403.237	405.187	1.950
Trattamento di fine rapporto	132.594	129.330	-3.264
Altri costi	195.313	127.659	-67.654
<b>Totale Costi del Personale</b>	<b>2.383.554</b>	<b>2.250.568</b>	<b>-132.986</b>

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2019. La struttura organizzativa di riferimento è riportata nella Delibera Commissariale n. 16 del 02 settembre 2019, ancora in attesa del via libera della Regione Lazio:

Qualifica	Personale in forza al 31.12.2018	Personale in forza al 31.12.2019	Pianta Organica
DIRIGENTI	1	1	2
QUADRI	6	6	9
LIVELLO A	13	13	18
LIVELLO B	13	13	13
LIVELLO C	1	1	0
LIVELLO D	1	1	1
ADD.STAMPA	1	1	1
<b>TOTALI</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>44</b>

Nel corso dell'esercizio 2019 è stata assunta un'unità di personale a comando che si aggiunge ai due interinali assunti a fine 2017 per far fronte alle ormai note e consolidate esigenze di sottodimensionamento strutturale.

## **Ammortamenti**

Si riportano nella tabella che segue gli ammortamenti effettuati nel 2019 con il raffronto rispetto all'esercizio precedente:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Differenze</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.917	2.887	-30
Ammortamento immobili di proprietà	937.291	951.646	14.355
Amm.to mobili, p.c., impianti, auto, furgoni	7.734	8.168	434
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>947.942</b>	<b>962.701</b>	<b>14.759</b>

## **Oneri diversi di gestione**

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro **798.305** rispetto ad euro 896.678 del precedente esercizio.

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Differenze</b>
Fondo Regionale ERP	170.028	170.720	692
Imposte gestione immobili	404.761	490.533	85.772
Altri costi	321.889	137.052	-184.837
<b>Totale Oneri diversi di gestione</b>	<b>896.678</b>	<b>798.305</b>	<b>-98.373</b>

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

- € 96.929 per Imposta di registro e imposte di bollo
- € 143.040 per I.M.U e T.A.S.I.
- € 250.564 per costi IVA Indetraibile

Per quanto riguarda l'IMU, in base alle disposizioni legislative intervenute, per gli immobili posseduti dagli IACP (o enti trasformati) aventi le caratteristiche di alloggio sociale di cui al citato Dm 22 aprile

2008, a partire dal gennaio 2014, si applica lo stesso regime previsto per l'abitazione principale. Pertanto, si è provveduto al calcolo dell'IMU solamente con riguardo agli immobili non residenziali aventi natura commerciale.

Relativamente alla T.A.S.I., per effetto della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 si è provveduto al calcolo solo per le unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, in quanto gli alloggi sociali sono stati assimilati alle abitazioni principali.

Gli altri costi sono principalmente composti da altre imposte e tasse per € 11.687 e altre sopravvenienze per € 125.308 dovute principalmente a oneri condominiali, manutentivi, legali e competenze arretrate dipendenti relativi ad esercizi precedenti.

### **Proventi e Oneri Finanziari**

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

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Differenze</b>
Interessi Attivi bancari	39.378	35.843	-3.535
Interessi da Cessionari	32.188	25.518	-6.670
Altri Interessi	7.293	28.086	19.258
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>78.859</b>	<b>89.447</b>	<b>10.588</b>

Si riportano gli oneri finanziari nella tabella che segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Differenze</b>
Spese depositi bancari	297	622	325
Interessi Bancari	1.774	128	-1.646
Altri Interessi	81	1.697	1.616
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>2.152</b>	<b>2.447</b>	<b>295</b>

La gestione finanziaria ha registrato ottimi risultati anche nel 2019. Gli oneri finanziari sono

conseguenza di interessi bancari e su cessionari.

Il bilancio d'esercizio chiude con un risultato negativo, prima delle imposte sul reddito di esercizio, pari ad euro 145.445.

#### **Imposte sul reddito**

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro 65.540 per IRAP ed euro 39.433 per IRES.

### **Altre informazioni**

---

#### **Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dall'Ente**

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

#### **Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

L'Ente non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

#### **Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

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

#### **Impegni e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

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

#### **Informativa attività di direzione e coordinamento**

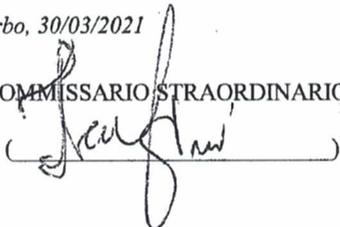
Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4, del C.C. l'Ente non è soggetto ad attività di direzione e coordinamento.

#### **Informazioni relativa all'impresa che redige il bilancio consolidato**

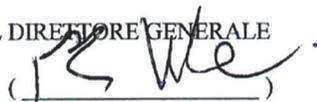
Per le finalità dettate dall'art. 2427 n. 22-quinquies del c.c., si precisa che la Regione Lazio con sede legale in Roma Via Rosa Raimondi Garibaldi 7, redige il bilancio consolidato ai sensi dell'art. 68 del D.Lgs. n. 118/2011 recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili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

Viterbo, 30/03/2021

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO



IL DIRETTORE GENERALE



A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia  
Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

**Relazione della Società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e della Legge Regionale Lazio 3 settembre 2002, n. 30

Al Commissario Straordinario

A.T.E.R. - AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO (l'Ente) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2019 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Responsabilità del Commissario Straordinario e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Il Commissario Straordinario è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Commissario Straordinario è responsabile per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Commissario Straordinario utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

### Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

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

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

**Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

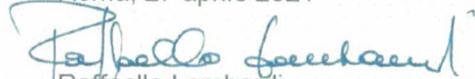
Il Commissario Straordinario della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 27 aprile 2021



Raffaello Lombardi  
Socio – Revisore legale

Mazars Italia S.p.A.

**LETTA**

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



**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 - 00061420508

**328**

Verbale n. del Collegio Sindacale del 30/04/2021

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

PARERE SUL BILANCIO PER L'ESERCIZIO 01.01.2019 – 31.12.2019 E RELATIVI ALLEGATI

A) SUL BILANCIO ANNUALE

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Collegio Sindacale ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del codice civile, mentre non compete l'attività di revisione legale dei conti ex art. 2409 bis del c.c. che è stata svolta dalla Società di Revisione MAZARS ITALIA S.p.a, nominata con Determina del Direttore Generale dell'ATER Viterbo, Avv. Fabrizio Urbani, in data 18

luglio 2019, in rispetto delle previsioni contenute nella Legge Regionale numero 9, del 14 agosto 2017, all'articolo 3, comma 3, lettera c, che a sua volta ha introdotto il novello nuovo comma 2 bis, all'articolo 14, della Legge nr. 30/2002.

Anche per il bilancio Consuntivo per il periodo 2019, l'equilibrio di bilancio dell'Ente non è stato raggiunto ed il medesimo ha chiuso con una perdita di esercizio pari ad Euro 250.418,00; va comunque evidenziato che la perdita dell'esercizio in esame è in diminuzione rispetto alla precedente perdita di esercizio - afferente il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 - per euro 316.819,00.

#### PREMESSE

La presente relazione del bilancio Consuntivo dell'ATER di Viterbo per l'esercizio sociale chiuso al 31.12.2019 viene redatta ai sensi e per gli effetti delle previsioni contenute dall'articolo 15 del regolamento di Contabilità dell'Ente e dall'articolo 10 comma 3 e 6 del suo statuto.

Il Collegio, in effetti, preliminarmente ad ogni altra considerazione, vuole rappresentare la circostanza che sono stati procrastinati i termini di scadenza rispetto all'approvazione del bilancio consuntivo dell'Ente previsti dall'articolo 23 primo comma dello Statuto dell'Azienda ATER di Viterbo. I termini di cui sopra, indicano in quattro mesi dalla chiusura di ciascun esercizio il tempo entro il quale, il 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 tempi appena richiamati, è stato determinato – in parte - in considerazione della deroga contenuta nell'articolo 107, comma primo lettera b), del D.L. 17 marzo 2020, nr. 18, che ha previsto un maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio al 31.12.2019, per l'adozione della delibera di approvazione del bilancio.

Tuttavia, permane un ulteriore corposo ritardo dovuto all'eccezionalità del contesto in cui si è trovata ad operare la ATER di Viterbo, legato, a un periodo di completa assenza del vertice apicale dell'Ente ATER Viterbo, ( nella figura del Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini ) il quale è decaduto dal Suo incarico in data 30 ottobre 2020, ( ai sensi del Decreto del Presidente della

Regione Lazio nr. T00309 del 13 dicembre 2019) ed è stato riconfermato nella sua carica solo con la Deliberazione di Giunta Regionale nr. 43, del 28 gennaio 2021.

In ultimo, l'ATER di Viterbo, ha continuato l'opera di due diligence di alcune voci dei propri conti patrimoniali - quale ad esempio la voce crediti - rappresentate nei bilanci precedenti, ( due diligence da sempre invocata e auspicata negli anni passati dallo scrivente Organo di Controllo in tutti i suoi precedenti verbali di parere resi ai Conti consuntivi di gestione ).

Tale Due diligence sulla voce allocata in bilancio per crediti per canoni di locazione della Azienda ATER Viterbo, ha visto finalmente luce ed è stata condotta attraverso una indagine accurata e puntuale di tutti i crediti presenti in bilancio per canoni di locazione, avendo soprattutto in considerazione precisi criteri di valutazione basati su più fattori, quali:

- 1) anzianità del credito e della singola categoria;
- 2) trend degli incassi degli ultimi 48 mesi quale diretta conseguenza delle azioni di recupero intraprese dall'ATER di Viterbo;
- 3) presenza di procedure concorsuali vs creditori privi di reddito;
- 4) valutazione effettuata dai legali per le pratiche agli stessi affidate.

Al termine di questo lungo e complesso processo di analisi, che anch'esso è parte importante del tempo di ritardo con il quale si arriva all'approvazione del Consuntivo della ATER di Viterbo chiuso al 31 dicembre 2019, le voci patrimoniali dell'attivo crediti per canoni di locazione, crediti verso cessionari di alloggi e crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso, è ora rappresentata in bilancio - al netto di un fondo svalutazione crediti di euro 11.407.452,00 - per complessivi euro 1.516.898,00,.

Si precisa, per completezza informativa, che il Fondo svalutazione crediti dell'ATER di Viterbo, così come assunto dal Commissario Straordinario dell'Ente Ing. Ivan Grazini e dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani, all'interno della nota integrativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, è stato determinato in ossequio alla disciplina prevista dall'art. 2426 del Codice Civile interpretato dall'OIC 15 emesso in data 22 dicembre 2016.



Pertanto, in funzione di quanto assunto fin ora, il Collegio ha ricevuto la documentazione completa e afferente il Consuntivo gestione spese 2019, solo in data 28 aprile 2021, con invio - a mezzo email - di tutti i documenti previsti e resi obbligatori dal regolamento di contabilità dell'Ente ATER di Viterbo negli articoli 15 e 19.

In conseguenza del ricevimento della documentazione completa, lo scrivente Collegio di Revisione della Ater di Viterbo, procede a predisporre la propria relazione al medesimo documento nei termini previsti per il controllo degli atti e la promanazione della medesima relazione.

Il Collegio dei Revisori

Esaminati gli schemi:

- Dello stato Patrimoniale e del Conto Economico del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.
- Del documento di Nota Integrativa Relazione al bilancio consuntivo chiuso al 31.12.2019.
- Della relazione sull'andamento generale dell'Azienda ATER di Viterbo nell'anno 2019 e sull'attività svolta dai servizi Amministrativi e Tecnici, resa dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 19 del Regolamento di Contabilità dell'Ente.

Della relazione al bilancio Consuntivo ATER di Viterbo chiuso al 31.12.2019 redatta dal Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini.

Della Relazione di Certificazione del Bilancio ATER di Viterbo al 31.12.2019, prodotta dalla società di revisione MAZARS S.p.a. che non contiene nessun rilievo ovvero richiamo di informativa.

Attesta

- che il bilancio Consuntivo relativo all'esercizio 2019, è stato formato e presentato nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità ad eccezione del rispetto dei termini di presentazione, il cui ritardo, è stato ampiamente motivato e argomentato nella parte della presente relazione che precede;

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

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

Del nostro operato Vi diamo atto con quanto segue, aggiungendo che l'attività operativa del collegio è stata condizionata (ma non pregiudicata), specie nell'ultimo periodo, dalle misure restrittive emanate dal Governo in seguito alla diffusione del Covid-19, ciò ha reso necessario il ricorso e reperimento "a distanza" di documenti in formato elettronico.

Per quanto attiene il capitolo della relazione in esame, l'Organo di verifica de quo, prendendo quindi atto e in riferimento agli accantonamenti effettuati in bilancio, raccomanda agli Organi apicali dell'azienda ATER di Viterbo, di proseguire e perseguire una attività di costante monitoraggio dei crediti, anche alla luce dei potenziali effetti derivanti dalla pandemia COVID-19 ancora in corso, e al fine ultimo di mantenere gli equilibri di bilancio anche e soprattutto sotto l'aspetto finanziario.

Il Collegio Sindacale rileva che, con le note del Direttore Generale dell'ATER Viterbo Avv. Fabrizio Urbani prot. 25 rd del 24 gennaio 2019, prot. 860 rd del 23 ottobre 2019 e prot 935 rd del 15 novembre 2019, con le quali, il D.G. ha autorizzato un trasferimento di fondi, dal conto corrente Legge 560/93 nr. 21066972, al conto corrente ordinario della ATER di Viterbo nr. 21066956, rispettivamente per Euro 150.000,00, 300.000,00 e ancora 300.000,00 e per complessivi euro 750.000,00, ciò al fine di sopperire e ottemperare alla carenza di liquidità del conto ordinario e di fare fronte al pagamento di scadenze fiscali, di attività manutentive, tecniche, amministrative, legali e varie.

In considerazione di quanto precede, il Collegio ritiene ( come precisato anche dal Direttore Generale nelle note richiamate di prelievamento), che detta liquidità debba essere al più presto ripristinata sul fondo a valere sul c.c. 210669752 L. 560/93. ovvero, che la mancata reintegrazione debba essere autorizzata – ove questa ultima soluzione sia realmente possibile – dalla Regione Lazio.

In effetti l'Organo di controllo, fa presente che, in ultimo, la Corte dei Conti Puglia, (giusta delibera 9 aprile 2020, n. 31), rispondendo al quesito di un Sindaco, formulato ai sensi dell'art. 7, comma 8, L. 5 giugno 2003, n. 131, si è espressa in materia di contabilizzazione di entrate vincolate per legge, con particolare riferimento ai proventi da alienazioni di immobili di edilizia residenziale pubblica.

A tale riguardo la Corte dei Conti Puglia, sez. controllo, deliber. 09 aprile 2020, nr. 31, ha così argomentato:

a) l'articolo unico della L. 24 dicembre 1993, n. 560, recante «Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica», nel testo risultante a seguito di molteplici interventi modificativi, prevede che:

- «L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore» (comma 5);

- «I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ..., destinati alle finalità indicate al comma 5, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari», prescrivendone una contabilizzazione speciale da parte dell'Istituto autonomo per le case popolari (IACP) territorialmente competente e il versamento in un apposito conto corrente denominato «Fondi CER destinati alle finalità della legge n. 560 del 1993, istituito presso la sezione di tesoreria provinciale, a norma dell'articolo 10, dodicesimo comma, della legge 26 aprile 1983, n. 130» (comma 13);

- «Le regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli Istituti» (comma 14);

b) la Circolare del Ministero dei lavori pubblici 30 giugno 1995, n. 31/seq («Disposizioni esplicative della legge 24 dicembre 1993, n. 560, recante: "Norme in materia di alienazione degli alloggi di

edilizia residenziale pubblica"») ha evidenziato che tali ricavi sono «vincolati alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica e, pure restando nella materiale disponibilità degli enti proprietari, non possono essere utilizzati se non in seguito a una proposta dello IACP competente per territorio, previa determinazione regionale della quota da destinare al reinvestimento»;

c) l'art. 13, comma 1, lett. a), D.L. 28 marzo 2014, n. 47 (recante «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015»), convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, ha novellato il comma 1, art. 13, D.L. 25 giugno 2008, n. 112 (recante «Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria»), convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, il cui testo prevede che: «In attuazione degli artt. 47 e 117, commi secondo, lettera m), e terzo della Costituzione, al fine di assicurare il coordinamento della finanza pubblica, i livelli essenziali delle prestazioni e favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione, entro il 30 giugno 2014, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, previa intesa della Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, approvano con decreto le procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei comuni, degli enti pubblici anche territoriali, nonché degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, anche in deroga alle disposizioni procedurali previste dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560. ... Le risorse derivanti dalle alienazioni devono essere destinate esclusivamente a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente»;

d) il D.M. 24 febbraio 2015 («Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica»), all'art. 1, inoltre prevede che:

- i comuni, gli enti pubblici anche territoriali, gli IACP comunque denominati, in coerenza con i programmi regionali finalizzati a soddisfare il fabbisogno abitativo, procedono all'alienazione di unità immobiliari per esigenze connesse con una più razionale ed economica gestione del

patrimonio; a tal fine gli enti proprietari predispongono specifici programmi di alienazione, che devono essere adottati secondo le procedure del decreto e approvati dal competente organo dell'ente proprietario, previo formale assenso della regione (comma 1);

- i programmi di alienazione devono favorire prioritariamente la dismissione degli alloggi situati nei condomini misti nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50% e di quelli inseriti in situazioni estranee all'edilizia residenziale pubblica quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti (comma 2);

- le risorse derivanti dalle alienazioni previste dai programmi, approvati a far tempo dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del medesimo decreto, «restano nella disponibilità degli enti proprietari e sono destinate, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, all'attuazione: di un programma straordinario di recupero e razionalizzazione del patrimonio esistente, predisposto sulla base dei criteri stabiliti ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge n. 47/2014, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80; di acquisto e, solo in mancanza di adeguata offerta di mercato, di realizzazione di nuovi alloggi» (comma 4);

e) la Corte costituzionale ha avuto modo di pronunciarsi in merito alla portata dell'art. 3, comma 1, lett. a), D.L. n. 47/2014:

- con la sentenza n. 38 del 25 febbraio 2016, la Corte ha scrutinato la legittimità dell'art. 1, comma 1, lett. c), L.R. Puglia 5 dicembre 2014, n. 48 che, aggiungendo il comma 1-bis all'art. 24, L.R. Puglia 7 marzo 2003, n. 4, prevedeva che «Gli enti gestori che non versano in stato di dissesto finanziario possono, in deroga alla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), destinare una quota dei proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica al pagamento di imposte gravanti sugli immobili di loro proprietà, al fine di rispettare il vincolo del pareggio di bilancio»: nel dichiarare l'illegittimità della disposizione regionale per violazione dell'art. 117, terzo comma, Cost. nella parte relativa alla materia del coordinamento della finanza pubblica, la Corte ha chiarito che:

1. l'art. 3, comma 1, lett. a), D.L. n. 47/2014, nell'imporre la destinazione esclusiva dei proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente, esprime una «scelta di politica nazionale di potenziamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, diretta a fronteggiare l'emergenza abitativa e, al tempo stesso, la crisi del mercato delle costruzioni»;

2. il «vincolo di destinazione esclusiva» stabilito dalla norma va considerato come «l'espressione di un principio fondamentale nella materia del «coordinamento della finanza pubblica», con il quale il legislatore statale ha inteso stabilire una regola generale di uso uniforme delle risorse disponibili provenienti dalle alienazioni immobiliari»;

3. la circostanza che la norma si traduca, «per gli enti pubblici ai quali il vincolo è imposto», in una «prescrizione puntuale sull'uso delle risorse in oggetto» non esclude il carattere di principio della norma stessa, potendo essere ricondotte nell'ambito dei principi di coordinamento della finanza pubblica anche «norme puntuali adottate dal legislatore per realizzare in concreto la finalità del coordinamento finanziario, che per sua natura eccede le possibilità di intervento dei livelli territoriali sub-statali», giacché «il finalismo» insito in tale genere di disposizioni esclude che possa invocarsi «la logica della norma di dettaglio»;

4. anche nell'art. 3, comma 1, lett. a), D.L. n. 47/2014, è individuabile un «rapporto di coesistenzialità e di necessaria integrazione tra prescrizione puntuale e principio»; infatti, una volta assunto dal legislatore l'obiettivo di potenziare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica attraverso la vendita di determinati beni, «l'imposizione del vincolo di destinazione specifica dei proventi della vendita all'acquisizione di nuovi alloggi o alla manutenzione di quelli esistenti appare mezzo necessario al suo raggiungimento»;

- tali conclusioni sono state ribadite dalla successiva sentenza n. 237 del 16 dicembre 2016, con cui la Corte ha dichiarato costituzionalmente illegittimo - per violazione dell'art. 117, terzo comma, Cost., nella parte relativa alla materia del coordinamento della finanza pubblica - l'art. 5 della L.R.

Abruzzo 21 maggio 2015, n. 10, che - in contrasto con l'art. 3, comma 1, lett. a), D.L. n. 47/2014 - consentiva alle ATER (aziende territoriali per l'edilizia residenziale) regionali di destinare il 20% dei proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi al ripianamento dei loro deficit finanziari (comma 3) e ai Comuni con meno di 3.000 abitanti di destinare la stessa quota percentuale alla realizzazione di opere di urbanizzazione nei quartieri dove sono localizzati immobili di edilizia residenziale pubblica (comma 5).

Alla luce di quanto premesso, alla Corte non appare dubitabile la natura di «entrate vincolate a destinazione specifica» ex art. 180, comma 3, lett. d), D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, impressa dal legislatore ai proventi derivanti dalle alienazioni di immobili ERP, tenuto in particolare conto:

- della disciplina del 1993, che prevede il versamento di tali introiti in un apposito conto corrente denominato «Fondi CER destinati alle finalità della legge n. 560 del 1993, istituito presso la sezione di tesoreria provinciale, a norma dell'articolo 10, dodicesimo comma, della legge 26 aprile 1983, n. 130»;

- dell'art. 13, D.L. n. 112/2008, come novellato nel 2014, che impone un vincolo totale (segnalato dall'avverbio «esclusivamente») di tali risorse a un ben definito aggregato di spesa («programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente»).

In definitiva, l'esclusività e la specificità del vincolo impresso ex lege ai proventi in questione escludono in radice la possibilità di sussumere gli stessi nel novero delle entrate con vincolo di destinazione generica; categoria, quest'ultima, destinata ad accogliere le entrate per le quali sia previsto un vincolo riferito ad un ambito di spesa individuato in modo ampio, così che, in conclusione:

- il principio di destinazione esclusiva dei proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente, non è derogabile:

- il relazione alle stesse opera la disciplina previsto dagli artt. 195 e 222 TUEL, per quanto riguarda la loro utilizzabilità in termini di cassa: dette risorse devono essere puntualmente rilevate sia per il controllo del loro utilizzo, sia per l'esatta determinazione dell'avanzo vincolato.

Pertanto, in funzione di tutto quanto precede e rilevato, il Collegio richiama l'attenzione dei vertici apicali dell'Azienda ATER di Viterbo ad uno scrupoloso ed attento utilizzo dei fondi Legge 560/93 e raccomanda un loro reintegro immediato sul conto 21066972, per le somme che, eventualmente ed in ipotesi, siano state utilizzate in difformità alle prescrizioni di Legge e agli impieghi per le quali sono state accantonate.

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

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

la tipologia dell'attività svolta;

la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto:

delle dimensioni dell'azienda sociale;

dei temi specifici della gestione, connessi alla peculiarità del settore di operatività (Ente pubblico economico che svolge attività di impresa governata dalle norme di diritto privato, che si occupa di Edilizia Residenziale Pubblica), viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo. È stato quindi possibile confermare che: - l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;



l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati; quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per i due ultimi esercizi, ovvero quello in esame (2019) e quello precedente (2018). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2019 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte del Commissario Straordinario;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

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

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

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente; - il livello della sua preparazione tecnica

resta più che adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una discreta conoscenza delle problematiche aziendali;

- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, del lavoro, societaria, amministrativa, non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, e tenuto doverosamente conto di quanto precisato e rilevato al capitolo sub B) della presente relazione, rubricato "osservazioni del Collegio Sindacale in ordine al bilancio di esercizio", il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dal Commissario Straordinario e dal Direttore Generale sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

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

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

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

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

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

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

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

Il commissario Straordinario dell'Ente ATER di Viterbo Ing. Ivan Grazini e il Direttore Generale del medesimo Avv. Fabrizio Urbani, infatti, nella proprie relazioni, ritengono che sia rispettato il presupposto della continuità aziendale.

Pur tuttavia, il sottoscritto collegio sindacale, continua a segnalare come sia necessario garantire l'equilibrio di bilancio e finanziario della ATER di Viterbo, soprattutto per la parte corrente e la necessaria manutenzione del patrimonio ( che ad oggi sembra essere assolutamente minimale e ristretta all'indispensabile ). Allo stato, l'equilibrio della parte corrente di bilancio e finanziaria delle attività dell'ATER di Viterbo, non appare sufficientemente garantito e si ritiene che non potrà che essere raggiunto soltanto attraverso un urgente intervento Legislativo attraverso l'emanazione di una Legge Regionale che rivisiti - in aumento - la misura dei canoni di locazione.

In effetti, detti canoni, sono oggi fissati, nella loro misura minima e che costituisce il prezzo della locazione valore della gran parte degli immobili locati dalla ATER di Viterbo, nell'importo pari ad euro 7,75 al mese . Il valore di questo canone è anacronistico perché fissato e mai variato da oltre 34 anni, da una Legge Regionale, la numero 33/87, al suo articolo 39, comma 1.

#### D) OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALLA APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato predisposto dal Commissario Straordinario e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa. Inoltre il Direttore Generale ha predisposto la relazione sull'andamento generale dell'Azienda e dei servizi tecnici nell'anno 2019;

Fatte salve le osservazioni e le raccomandazioni fin qui effettuate, considerando anche le risultanze dell'attività svolta, nonché la relazione emessa dal soggetto incaricato del controllo legale dei conti MAZARSITALIA S.p.a. ( il cui integrale contenuto relativo ai richiami di informativa e all'espressione del giudizio viene richiamato e fa parte integrante della presente ) e con i richiami di informativa espressi al capitolo 2) delle "osservazioni in ordine al bilancio di esercizio", il Collegio dichiara che:

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- riguardo all'art. 2426, co. 5, c.c. si segnala che non sussistono valori iscritti ai punti B) 1 - 1) e B) 1 - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-1-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- Per le finalità dettate dall'articolo 2427, nr 22-quinquies del c.c., si precisa che la Regione Lazio, con sede legale in Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi, nr. 7, redige il bilancio consolidato anche con l'ATER di Viterbo, ai sensi dell'articolo 68, del R.LGS nr. 118/2011, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei servizi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2, della Legge 5 maggio 2009, nr. 42, come modificato dal D.LGS 10 agosto 2014, nr. 126.
- infine, in merito alla evidenziazione della perdita di esercizio al 31.12.2019, pari ad euro 250.418,00, esposta nella propria relazione da parte del Commissario Straordinario ing. Ivan Grazini, e con riguardo alla sua destinazione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che spetta al Commissario Straordinario deliberare come destinare il risultato della perdita di esercizio per euro 250.418,00, maturata al 31.12.2019.

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

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 30 aprile 2021

IL COLLEGIO DEI REVISORI

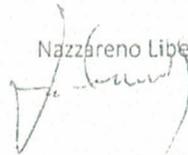
Il Presidente

Adriano Corsetti



I Componenti Effettivi.

Nazzareno Liberati



Mauro Pietroni



**VISTA** la nota del Direttore Generale prot.n.4122/2021 del 27/05/2021 in merito a quanto osservato dal Collegio dei Revisori nel proprio verbale, che si riporta:



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

DIREZIONE GENERALE

Via Igino Garbini, 78/A - 01100 Viterbo Tel. 0761/2931 Fax. 761/227303 C.F. 80000910564 P.IVA 00061420568 - info@atervt.it - atervt@pec.it

Prot. n. 4122/2021

Viterbo, 27 MAG 2021

Al Collegio Sindacale dell'ATER VT  
per il tramite del Presidente  
Egr. Dott. Adriano Corsetti

Al Commissario Straordinario  
Ing. Ivan Grazini  
Sede

**OGGETTO:** riscontro rilievi formulati nel verbale del Collegio Sindacale del 30/04/2021

Egr. Presidente,

ho preso atto dei rilievi formulati dal Collegio Sindacale dell'ATER della Provincia di Viterbo nell'ambito del verbale del 30 aprile 2021, in merito al trasferimento di fondi – per l'ammontare complessivo di € 750.000,00 – dal conto corrente Legge 560/93 nr. 21066972 al conto corrente ordinario nr. 21066956.

Ringrazio preliminarmente il Collegio per aver posto l'attenzione su una questione assai controversa e da sempre idonea ad ingenerare numerose incertezze interpretative, evidenziando, peraltro, come il contenuto delle note che autorizzavano il trasferimento dei fondi poteva, effettivamente, generare equivoci.

A seguito di un approfondimento di carattere legale, ritengo che il contesto di riferimento posto a fondamento del parere della Corte dei Conti Puglia (delibera 9 aprile 2020, n. 31), richiamato nel verbale del Collegio Sindacale, non sia automaticamente e pienamente adattabile alla specificità dell'A.T.E.R. VT e, soprattutto, della Regione Lazio.

In particolare, preme evidenziare:

- a) che i proventi di cui si discetta derivano dall'alienazione effettuata sulla base di piani di dismissione approvati in data anteriore all'entrata in vigore del decreto legge 28 marzo 2014, n.47 e, in quanto tali, soggetti ad altro regime giuridico;
- b) che, a seguito della riforma del titolo V della Costituzione, la Regione Lazio ha legiferato sulla materia in maniera difforme e incompatibile con il legislatore nazionale, rientrando la materia dell'edilizia residenziale pubblica nella competenza residuale esclusiva della Regione, come affermato dalla giurisprudenza costituzionale;
- c) che la normativa regionale applicabile *ratione temporis* prevedeva un vincolo di destinazione dei proventi soltanto nei limiti dell'80% degli stessi (destinandoli "prioritariamente" e non "esclusivamente" al risanamento aziendale) e, in ogni caso, consentendo un parziale impiego degli stessi per le esigenze di contrasto dell'emergenza abitativa (rientrandovi espressamente le spese per la gestione di contratti di servizio e le spese correnti necessarie ad affrontare l'emergenza abitativa; le spese per la manutenzione degli alloggi in attesa di assegnazione; le spese per sostenere iniziative dirette a reprimere le occupazioni illegali diffuse e ad agevolare le assegnazioni, ivi comprese le spese legali);
- d) che la Giunta regionale ha già espressamente autorizzato lo scrivente all'impiego dell'importo di € 3.800.000,00, giusta Deliberazione di Giunta Regionale 4 agosto 2016, n.516, ai sensi del precedente punto;
- e) che i proventi in questione sono stati impiegati per finalità riconducibili al contrasto dell'emergenza abitativa.



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

DIREZIONE GENERALE

Via Igino Garbini, 78/A - 01100 Viterbo Tel. 0761/2931 Fax. 761/227303 C.F. 80000910564 P.IVA 00061420568 - info@atervt.it - aterviterbo@pec.it

Resta inteso, ad ogni buon conto, che tutti i proventi derivanti dall'alienazione di unità sulla base di piani di dismissione approvati ai sensi del decreto legge 28 marzo 2014, n.47 sono stati e saranno interamente destinati a programmi straordinari di realizzazione o di acquisto, di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente, così come prescritto dalla citata normativa e ricordato da Codesto Collegio Sindacale.

Nel restare a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, si inviano

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Fabrizio Urbani)

**ESAMINATI** gli elaborati che contengono le risultanze relative alla situazione contabile per l'esercizio 2019, formati da:

- Conto Economico;
- Situazione Patrimoniale;
- Rendiconto Finanziario;
- Nota Integrativa;
- 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 2019;

**-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 Relazione di Certificazione della società di Revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39 e della L.R.n.30/2002;
- la circolare CER n. 142/c del 27/2/1986;
- l'art. 13 c. 2 della Legge Regionale n.30/2002;
- l'art. 23 dello Statuto dell'Azienda;
- il Capo IV del Regolamento di Contabilità dell'Azienda;
- gli articoli n. 2423 e seguenti del Codice Civile;
- le leggi Regionali nn. 4/2005, 9 e 27/ 2006 e 11/2007 e s.m.i.
- la delibera della G.R. n. 953/2008;

**RITENUTO** necessario approvare il Bilancio consuntivo per l'esercizio 2019, allegato alla presente deliberazione e di essa facente parte integrante e sostanziale

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

## **DELIBERA**

Per quanto in premessa

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

- a) Nota integrativa alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2019;
- b) L'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare;
- c) Relazione del Direttore Generale sull'andamento e l'attività dell'Azienda nell'anno 2019;
- d) Elaborati predisposti dall'Azienda, contenenti le risultanze relative alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2019;
- e) Rendiconto Finanziario 2019.

**-di approvare** la situazione contabile a Consuntivo dell'Azienda per l'esercizio 2019, come sopra indicato costituita dal rendiconto economico, dallo stato patrimoniale e dall'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare, dal rendiconto finanziario, che sinteticamente si esprime nelle seguenti risultanze;

**Rendiconto Economico:**

- Costi	€.	8.604.435,00
- Ricavi	€.	8.354.017,00
- perdita al 31/12/2019	€.	250.418,00

**Situazione patrimoniale:**

- Perdite consolidate	€	3.779.213,00
Perdita esercizio 2019	€.	250.418,00
Totale Attività	€.	82.463.983,00
Totale Passività	€.	82.463.983,00

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

IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Fabrizio Urbani)



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Ing. Ivan Grazini)

