



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

PRESIDENTE C.D.A.

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

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
N. 1 DEL 23 FEBBRAIO 2022**

Oggetto: Bilancio Consuntivo anno 2020 - Esame ed approvazione

L'anno duemilaventidue, il giorno ventitre del mese di Febbraio, in Viterbo, nella Sede dell'Azienda,

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00146 del 23.06.2021 “nomina dei componenti e costituzione C.D.A. Ater di Viterbo”;

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

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

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

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

**CONSIDERATA** la necessità, ai sensi della L.R. n. 30/2002 artt. 13 e 14. di approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2020;

**VISTA** la relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione Prot. N.06RP del 27/09/2021 sulla gestione 2020 che costituisce parte integrante della deliberazione;

**VISTA** la relazione sull'attività svolta dagli uffici dell'Azienda nell'anno 2020 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.693RD del 21/09/2021 trasmessa al Presidente del Consiglio di Amministrazione e costituisce parte integrante della deliberazione;

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

**ACQUISTITA LA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE** ai sensi dell'art.14 D. Lgs 27 gennaio 2010 n.39 a seguito della norma introdotta con L.R.n.9 del 14 agosto 2017 art.3 comma 3 lettera C, che costituisce parte integrante della deliberazione;

**VISTO** il Verbale del Collegio Sindacale n.334 del 14 Febbraio 2022 che costituisce parte integrante la deliberazione:

**ESAMINATI** gli elaborati che contengono le risultanze relative alla situazione contabile per l'esercizio 2020, formati da:

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

#### **DATO ATTO**

**-che** sono state fornite al Consiglio di Amministrazione delucidazioni in merito ai contenuti della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2020;

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

#### **VISTI:**

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

**RITENUTO** necessario approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2020, 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;

## D E L I B E R A

Per quanto in premessa

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

- Nota integrativa alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2020;
- L'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare;
- Relazione del Direttore Generale sull'andamento e l'attività dell'Azienda nell'anno 2020;
- Elaborati predisposti dall'Azienda, contenenti le risultanze relative alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2020;
- Rendiconto Finanziario 2020.

**di destinare** interamente l'utile di esercizio a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti;

**di approvare** la situazione contabile a Consuntivo dell'Azienda per l'esercizio 2020, 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:**

- <b>Valore della produzione</b>	<b>€. 5.547.310,00</b>
- <b>Costi della Produzione</b>	<b>€. 5.436.757,00</b>
- <b>Utile al 31/12/2020</b>	<b>€. 79.844,00</b>

**Situazione patrimoniale:**

- <b>Perdite consolidate</b>	<b>€ 2.285.340,00</b>
<b>Utile esercizio 2020</b>	<b>€. 79.844,00</b>
<b>Totale Attività</b>	<b>€. 86.926.928,00</b>
<b>a) Totale Passività</b>	<b>€. 86.926.928,00</b>

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

F.to Il Presidente  
Ing. Ivan Grazini

## **RELAZIONE DEL PRESIDENTE C.D.A. AL BILANCIO CONSUNTIVO 2020**

A consuntivo 2020 l'Azienda rileva un risultato positivo di bilancio con un utile pari ad € 79.844: risultato auspicato e finalmente raggiunto con grande soddisfazione per questa Governance.

Il risultato positivo appena indicato, risulta ancora più rilevante se si considera l'irrisolto ed ogni anno richiamato 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 continueremo, come ogni anno, a portare, inutilmente, all'attenzione dell'assessorato di riferimento come avvenuto sin dal momento dell'insediamento.

Entrando nel merito dell'attività gestionale, obiettivo di questa Governance, di concerto con la Direzione aziendale nonché con i Responsabili degli uffici aziendali, è stato il contenimento della spesa, dovuta in gran parte alla costante opera di monitoraggio e controllo dei costi che ha limitato la stessa entro termini accettabili. Questa attività, unitamente ai tanto attesi risultati legati agli introiti delle cessioni immobiliari, ha consentito il raggiungimento del risultato positivo di bilancio che si riflette anche su due indicatori di bilancio fondamentali quali il MOL (margine operativo lordo) positivo e pari ad €. 1.357.898 ed il MON (margine operativo netto) positivo e pari ad €. 110.553. L'obiettivo prossimo che ci auspichiamo sarà il raggiungimento dell'equilibrio aziendale tramite la riforma dei canoni evitando l'impovertimento 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.

Nonostante le enormi difficoltà imposte dall'emergenza sanitaria, l'Azienda è stata in grado di mantenere un forte presidio nei campi di propria competenza, intraprendendo in molti casi un percorso importante di rafforzamento delle attività. Ne deriva che anche e soprattutto per il 2020 il Presidente 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 riconoscendo 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.

F.to Il Presidente  
Ing. Ivan Grazini



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

DIRETTORE GENERALE

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

Prot. n.693RD

Viterbo, li 21/09/2021

Oggetto: Relazione sull'andamento generale  
dell'Azienda nell'anno 2020.

Al Presidente del Consiglio di  
Amministrazione  
S e d e

L'esercizio 2020 chiude con un utile pari ad € **79.844** rispetto alla perdita dell'esercizio precedente di € 250.418 con un miglioramento del risultato di € 330.262. Il tutto nel pieno di una pandemia globale che ha portato l'Italia intera in lockdown totale per diversi mesi e nonostante il fisiologico ed irrisolto problema del gap tra i costi di gestione degli alloggi ERP ed i ricavi relativi ai rispettivi canoni, fino a qualche anno fa coperto dal contratto di servizio stipulato con la Regione Lazio che avrebbe dovuto consentire alle Ater di chiudere l'esercizio in equilibrio. Tale gap quest'anno, come evidenziato successivamente, quantifica il costo per alloggio pari ad € 175,94 che moltiplicato per i nostri circa 3950 alloggi fa emergere un **disavanzo fisiologico di partenza pari a circa € 700.000,00**.

Il controllo della spesa, obiettivo consolidato di questa Governance dal momento del suo insediamento unito alla vendita degli alloggi che ha notevolmente aumentato le plusvalenze ha permesso di limitare al minimo questo strutturale aggravio fisiologico, non più coperto dalla Regione Lazio, addirittura consentendo all'Azienda di chiudere in utile.

Anche per il 2020 il **MOL (Margine Operativo Lordo) che considera solo la gestione caratteristica dell'impresa espressa dalla sottrazione dal valore della produzione dei costi della produzione, escludendo dal calcolo gli ammortamenti e le svalutazioni e non tenendo conto degli oneri e proventi finanziari, dei costi e ricavi straordinari e delle imposte, prevede un saldo positivo pari ad € 1.357.898** migliorato rispetto anche a quello dello scorso esercizio di € 157.642,00 **unitamente al MON (Margine operativo Netto) che considera anche gli accantonamenti e gli ammortamenti quest'anno positivo di € 110.553** migliorando il valore negativo dello scorso anno di € 342.998.

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:

<b>ATER DELLA PROVINCIA DI VITERBO</b>	
<b>ANNO 2020</b>	
Alloggi (assegnati)	3956
Locali	431
Alloggi venduti	25
Affitto Medio Mensile ERP	€ 71,09
Incassi da cessioni	€ 1.052.780,32
Valore di realizzo medio	€ 42.111,21
<b>Dati Finanziari</b>	
Fitti	€ 3.374.998,00
Fitti locali	€ 410.746,00
Indennità di occupazione	€ 798.417,00
<b>Totale Introiti da canoni</b>	<b>€ 3.785.744,00</b>
Morosità d'esercizio canoni	36,00
Costo manutenzione	€ 156.083,00
Spese generali	€ 284.845,00
Costo Personale	€ 2.182.834,00
Costo organi aziendali	€ 79.290,00
	<b>€ 2.703.052,00</b>
<b>Imposte e tasse</b>	
IMU e TASI	€ 152.121,00
IRES	€ 54.480,00
IRAP	€ 73.543,00
IVA Indetraibile	€ 202.424,00
Imposta di Registro	€ 82.202,00
Imposta di bollo	
Altre imposta e tasse	€ 5.625,00
	<b>€ 570.395,00</b>
<b>Personale dipendente</b>	
<b>Totale</b>	<b>29</b>
<b>Investimenti</b>	
Investimenti manutenzione straordinaria/N.C./Ristrutt.	€ 2.487.545,00
Corrispettivi per interventi edilizi	€ 154.541,00
COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 827,46
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 996,03
MENO MOROSITA' %	€ 344,51
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO AL NETTO MOROSITA'	€ 651,52
<b>DIFFERENZA</b>	<b>€ 175,94</b>

Abbiamo, per un incasso totale medio annuo al netto della morosità di €. 651,52 costi complessivi medi annui di €.827,46. Il gap tra costi di gestione e ricavi di gestione pertanto, risulterebbe pari ad €.175,94 per alloggio.

**La morosità** riferita agli alloggi compresi i cessati, comunicata dall'Ufficio Anagrafe Utenza e Sistemi Informatici, considerando il pressante continuo monitoraggio effettuato dall'Azienda sui pagamenti riferiti ai regolari assegnatari nonché la costante attività di recupero del credito, risulta avere un'incidenza, escludendo la fascia sanzionatoria degli occupanti abusivi, è **pari a circa il 21%** più alto di 9 punti percentuali rispetto all'esercizio precedente **per effetto della pandemia che per diversi mesi ha portato l'Italia ad un lockdown totale.**

Percentuale che aumenta al 36%, aumentata di 7 punti percentuali rispetto all'anno scorso, 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 consentire di verificare il raggiungimento degli obiettivi di gestione, si fornisce qui di seguito un quadro riassuntivo delle attività svolte dagli Uffici nell'anno 2020.

## **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 33,30 euro.

Il 26% sono stati collocati nelle fasce C D E dell'area di accesso-permanenza, con un canone medio di circa 157,32 euro mensili.

L'0,5% è risultato ricompreso nelle fasce F e G dell'area di decadenza, con un canone medio mensile di circa 442,04 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 €. 298,11.

Nel complesso il monte fitti annuo totale è risultato pari ad €. 3.374.998 (incluso anche quello relativo ai n.28 alloggi locati a canone agevolato). Il canone medio è pari ad € 71,09 che scende ad € 69,47 escludendo il canone agevolato.

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

<b>Patrimonio per Fasce di canone Consuntivo 2020</b>				
	Riepilogo	Canone		
Fascia	N° assegnatari	Medio	Canone Mese	Annuo
A1	1211	7,75	9.385,25	112.623,00
	<b>1211</b>	<b>7,75</b>	<b>9.385,25</b>	<b>112.623,00</b>
B1	569	28,98	16.486,96	197.843,46
B2	169	51,58	8.716,70	104.600,34
B3	152	63,45	9.643,80	115.725,54
B4	611	75,40	46.067,76	552.813,17
	<b>1501</b>	<b>53,91</b>	<b>80.915,21</b>	<b>970.982,51</b>
<b>A+B</b>	<b>2712</b>	<b>33,30</b>	<b>90.300,46</b>	<b>1.083.605,51</b>
C1	258	41,22	10.634,76	127.617,14
C2	120	72,67	8.720,59	104.647,04
C3	122	93,65	11.424,82	137.097,78
C4	204	115,73	23.609,72	283.316,60
C5	224	133,92	29.998,04	359.976,53
	<b>928</b>	<b>90,94</b>	<b>84.387,92</b>	<b>1.012.655,09</b>
D1	35	159,25	5.573,59	66.883,02
D2	32	198,07	6.338,39	76.060,65
D3	16	168,23	2.691,68	32.300,17
	<b>83</b>	<b>175,95</b>	<b>14.603,65</b>	<b>175.243,84</b>
E1	5	160,64	803,22	9.638,64
E2	2	207,90	415,80	4.989,60
E3	2	251,14	502,28	6.027,40
E4	1	249,94	249,94	2.999,23
E5	4	224,88	899,52	10.794,26
	<b>14</b>	<b>205,05</b>	<b>2.870,76</b>	<b>34.449,13</b>
F1	3	303,90	911,69	10.940,25
F2	2	350,24	700,48	8.405,71
F3	2	524,68	1.049,35	12.592,22
F4	1	0,00	422,62	5.071,39
F5	1	0,00	424,49	5.093,85
F6	1	0,00	300,49	3.605,88
F7	0	0,00	0,00	0,00
	<b>10</b>	<b>380,91</b>	<b>3.809,11</b>	<b>45.709,30</b>
G1	1	503,16	503,16	6.037,94
	<b>1</b>	<b>503,16</b>	<b>503,16</b>	<b>6.037,94</b>
<b>C+D+E+F+G</b>	<b>1.036</b>	<b>102,49</b>	<b>106.174,61</b>	<b>1.274.095,30</b>
	<b>3.748</b>	<b>52,42</b>	<b>196.475,07</b>	<b>2.357.700,81</b>
7	8	246,33	1.970,61	23.647,32
	<b>8</b>	<b>246,33</b>	<b>1.970,61</b>	<b>23.647,32</b>
8	135	492,85	66.534,71	798.416,57
	<b>135</b>	<b>492,85</b>	<b>66.534,71</b>	<b>798.416,57</b>
6	2	95,21	190,42	2.285,04
	<b>2</b>	<b>95,21</b>	<b>190,42</b>	<b>2.285,04</b>
***	38	207,90	7.900,07	94.800,81
Canone *** concordato	38	207,90	7.900,07	94.800,81
<b>7+8+6+***</b>	<b>183</b>	<b>418,56</b>	<b>76.595,81</b>	<b>919.149,74</b>
<b>Generale</b>	<b>3.931</b>	<b>69,47</b>	<b>273.070,88</b>	<b>3.276.850,55</b>
<b>Canone agevolato</b>	<b>25</b>	<b>298,11</b>	<b>7.452,81</b>	<b>98.147,45</b>
	<b>3.956</b>			<b>3.374.998,00</b>
		<b>Valore di bila</b>	<b>3.374.998,00</b>	<b>0,00</b>

DA NON  
CONSIDERARE IN  
E.R.P.

Fasce	Numero Alloggi	Canone medio	Canone medio	differenza	Importo massimo
			costi	mese	contratto di serv. Solo in base ai costi sost.
A	1211	7,75	0	0,00	0,00
B	1501	53,91	0	0,00	0,00
C	928	90,94	0	0,00	0,00
D	83	175,95			0,00
E	14	205,05			
F	10	380,91			
G	1	503,16			
7	8	246,33			
8	135	492,85			
6	2	95,21			
Canone *** concordato	38	207,90			

3931

**Canone medio ad alloggio consuntivo esercizio 2020**

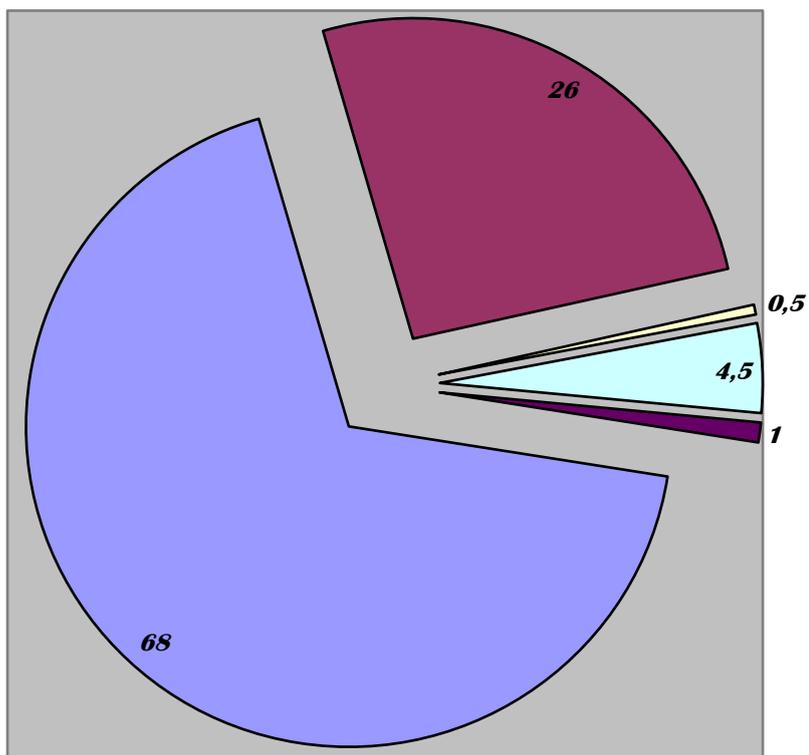
Gettito Canoni anno 2020 €. 3.276.850,55  
 Numero alloggi 3.931

Canone medio annuo 833,59  
 Canone medio mensile 69,47

Con alloggi canone agevolato  
 3.374.998,00  
 3.956

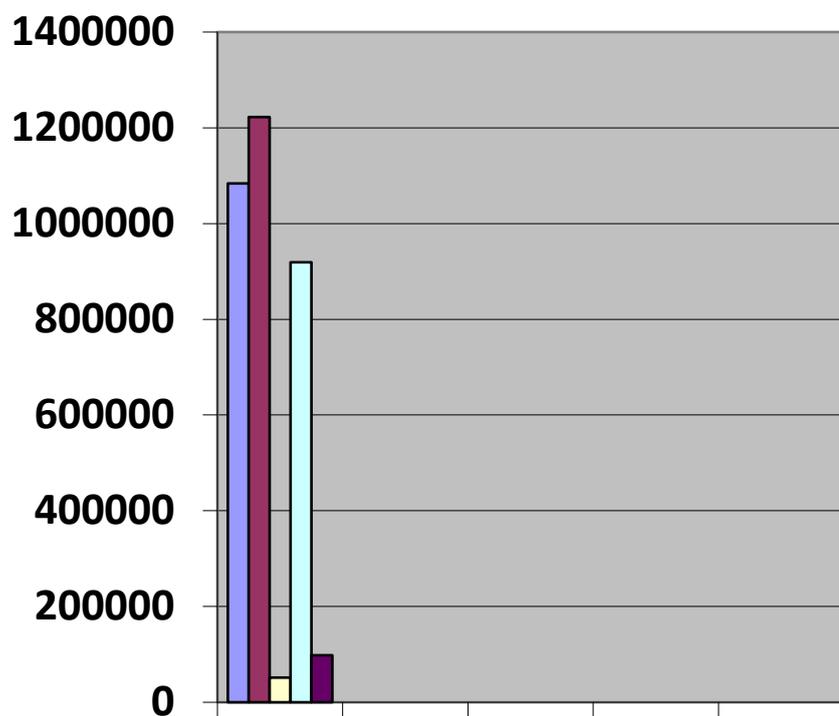
853,13  
 71,09

**Fasce Canonici anno 2020**



**■ fascia Ae 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

L'anno 2020 è stato quasi interamente caratterizzato dalla pandemia da Covid-19, che ha inciso profondamente anche sulle attività dell'Ater. L'Azienda ha risposto adeguando i propri sistemi informatici per poter ricorrere al lavoro da remoto e allo smart working e dunque, nonostante le enormi difficoltà imposte dall'emergenza sanitaria, l'Azienda è stata in grado di mantenere un forte presidio nei campi di propria competenza, intraprendendo in molti casi un percorso importante di rafforzamento delle attività.

Il tutto ha ovviamente avuto un impatto ancora più importante nei confronti della nostra utenza che già in condizioni normali risulta bisognosa e problematica.

L'Ufficio Utenza è riuscito nonostante tutto, a garantire la normale attività di gestione riguardante:

- la consegna di alloggi di risulta disponibili in vari Comuni;
- cambi alloggio;
- richieste di cancellazione dal ruolo fitti di ex assegnatari, inizio procedura di risoluzione dei contratti di locazione per ex assegnatari;
- richieste di iscrizione nel ruolo fitti di nuovi assegnatari, inserimento nell'anagrafe dell'utenza per nuove assegnazioni;
- istruzione domande di assegnazione pervenute dai Comuni convenzionati con l'A.T.E.R.;
- 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;
- assistenza ai cittadini durante la compilazione della domanda di assegnazione e la predisposizione dei documenti necessari;
- richiesta alla Polizia Locale o ai Carabinieri per accertamenti di occupazioni abusive;
- inoltrare di diffide a rilasciare l'alloggio ad altrettanti nuclei familiari – ai sensi dell'art. 18 del DPR n. 1035/1972 e avvio delle procedure di cui all'art. 15 della L.R. n. 12/1999;
- sollecito ai Comuni a pubblicare il bando di concorso finalizzato all'assegnazione degli alloggi;
- contestazione della violazione di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/1999 ad assegnatari che hanno abbandonato l'alloggio loro assegnato o lo hanno ceduto a terzi;
- comunicazione e trasmissione documentazione per segnalare ai Comuni il venir meno dei requisiti necessari a mantenere il diritto all'assegnazione;
- corrispondenza con i Comuni, con gli inquilini/assegnatari, con gli aspiranti assegnatari e cittadini vari;
- gestione delle domande, degli aggiornamenti della graduatoria e delle assegnazioni degli alloggi di edilizia agevolata siti in Viterbo Via della Cava;
- inviate note a tutti gli occupanti abusivi (circa 130) per avvertirli dell'opportunità di richiedere la regolarizzazione della assegnazione ai sensi della L.R. n. 1/2020;
- predisposizione di Determinazioni Dirigenziali per procedere alla voltura dei contratti di locazione da parte degli eredi degli assegnatari originari, alla elaborazione e ricalcolo, su precisa istanza presentata dagli utenti con allegata idonea documentazione, di canoni di locazione;
- stesura e rilascio di 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;
- stesura di dichiarazioni, da presentare in Comune, per ottenere da parte di nuovi componenti dei nuclei familiari degli assegnatari, la certificazione di residenza nell'alloggio popolare;
- trasmissione dei nominativi degli assegnatari, con relativi dati catastali dell'immobile occupato, all'Ufficio Patrimonio, per richieste della certificazione APE;
- elaborazione, alla stipula e alla registrazione, presso l'Agenzia delle Entrate, di contratti di locazione sia di alloggi che di locali/garages a seguito di avvenuta assegnazione o subentro;
- adempimenti, presso l'Agenzia delle Entrate, di risoluzioni di contratti di locazione sia di alloggi che di locali/garages;
- adempimenti, presso l'Agenzia delle Entrate, delle annualità successive dei contratti di locazione di alloggi e di contratti di locazione di locali;

- adempimenti, presso l’Agenzia delle Entrate, relativi alla proroga di contratti di locazione di alloggi e di contratti di locazione di locali.
- I dipendenti dell’Ufficio Utenza hanno inoltre partecipato, in qualità di esperti, in varie commissioni Comunali per la formazione delle graduatorie finalizzate all’assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all’assistenza abitativa.

## **Ufficio Legale**

L’attività svolta nell’anno 2020 relativamente al recupero della morosità e al contrasto delle occupazioni abusive deve necessariamente tenere conto di due fattori:

-effetto pandemico che ha aggravato le difficoltà economiche di una fascia già fragile di assegnatari di alloggi di erp e i vari DPCM che si sono susseguiti disponendo la sospensione degli sfratti per morosità fino alla data del 30 giugno 2021. Quanto sopra, se da un lato ha rappresentato una obiettiva esigenza, dall’altro ha interdetto il completamento delle procedure in corso che erano state avviate proprio per fronteggiare la morosità.

Ciò nonostante l’ufficio si è attivato:

1.conferendo incarichi legali per recupero morosità/indennità di occupazione abusiva nei confronti di 22 assegnatari di immobili di erp e n. 22 occupanti senza titolo per un recupero rispettivamente di € 162.669,32 ed € 471.709,31 al momento dell’incarico ed ottenendo per tutte le posizioni degli abusivi decreto ingiuntivo e per la maggioranza degli assegnatari/conduttori di locali anche lo sfratto ex art 32 RD. 1165/38.

2.dal punto di vista amministrativo con la massiva formale messa in mora, inviata nel giugno 2020, ai sensi dell’art. 1219 del codice civile di ben 836 utenti morosi al 31/12/2019 per un totale di € 8.926.424,95 di cui € n.397 pratiche rateizzate d’ufficio per un importo pari ad € 2.074.815,00 sulla base di criteri fissati dal Commissario Straordinario con Deliberazione n. 5 del 18 maggio 2020 che ha fatto registrare per i soli 6 mesi del 2020 un recupero di € 42.445,17 oltre all’apertura di n. 62 piani di rientro personalizzati su altrettante richieste di assegnatari con un introito per l’Ente pari ad € 32.547,10.

3.con la gestione di n. 434 pratiche attive alla data del 31/12/2020 comprensive dei locali, alloggi in assegnazione, riscatti e occupazioni abusive (n. 95 per un totale di € 3.963.952,42). Sanate completamente n 28 posizioni.

L’Azienda, dopo aver espresso nel corso dell’anno 2019 la volontà di demandare all’Agenzia delle Entrate-Riscossione il recupero crediti di tutte le posizioni per le quali si sia già in possesso di un D.I. o di sentenza, con determina del D.G. n. 42/2020 ha effettivamente attivato 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.

Anche questa attività di recupero è stata sospesa per tutto l’anno 2020.

- la L.R. n.1/2020 che ha previsto:

1.la regolarizzazione in sanatoria, con termine per la domanda inizialmente prevista entro il 28/2/21 e prorogata al 28/05/2021, per le occupazioni abusive avvenute entro la data del 23 maggio 2014. Risultano aver presentato la relativa istanza n. 63 occupanti Coloro che otterranno la regolarizzazione dovranno versare per un periodo di non oltre 5 anni un canone commisurato al reddito in aggiunta ad € 200,00 di sanzione. Gli uffici stanno lavorando alla definizione delle pratiche Ad oggi non è ancora possibile quantificare l’impatto economico della sanatoria sulla realtà finanziaria aziendale, per effetto del ricalcolo del dovuto da coloro che otterranno la sanatoria.

Due fenomeni quelli della morosità e delle occupazioni purtroppo conclamati che negli anni hanno richiesto sia un continuo impegno in azioni legali, supportate da una importante attività amministrativa dell'Ente, sia un rapporto con una utenza fragile le cui situazioni debitorie o comunque di difficoltà sociale richiedono sempre interventi mirati in quanto affrontare la questione abitativa, che negli ultimi tempi ha assunto una nuova centralità, significa addentrarsi in un campo il cui connotato principale è quello dell'emergenza.

Non a caso si sono sempre cercate collaborazioni con gli Assessorati alle politiche sociali, presso i vari Comuni presenti sul territorio, per un'azione sinergica in modo da conseguire i fini dell'Azienda ma nel rispetto delle persone e delle famiglie il più delle volte morose o occupanti abusive per situazioni di grave necessità a causa sia della mancanza di una abitazione ma oggi, in conseguenza del fenomeno pandemico, anche a causa della sopraggiunta difficoltà di pagare il canone di affitto o la rata di un mutuo contratto in precedenza.

Amministrazioni comunali che si è cercato di coinvolgere in maniera importante:

nel comune interesse di garantire l'assegnazione e la permanenza negli alloggi a chi ne ha effettivamente bisogno, tanto più in questo terribile momento della pandemia, è stato richiesto, inizialmente al comune di Tarquinia, di verificare per gli utenti inseriti in un elenco che l'Azienda ha trasmesso che non sussistano le condizioni previste negli Art. 13 e 15 della L.R. 12/99,

a) aver ceduto a terzi, in tutto o in parte l'alloggio assegnato

b) non abitare stabilmente l'alloggio

c) aver mutato la destinazione d'uso

d) svolgere attività illecite

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

Nel medesimo elenco sono stati indicati i nuclei familiari morosi nel pagamento del canone e/o delle quote condominiali, comportamento questo che ai sensi dell'Art. 14 c. 1 Reg.to Reg.le n. 2/2000 costituisce motivo di decadenza dall'assegnazione che è disposta dal Comune competente su proposta dell'Ente gestore.

L'Ufficio ha inoltre curato l'attività relativa ai rapporti con l'Utenza in particolare con:

- 1) richiesta di cancellazione dal ruolo fitti e di risoluzione dei contratti di locazione per n. 20 ex assegnatari;
- 2) effettuati n. 49 subentri nell'assegnazione;
- 3) istruite domande di assegnazione pervenute dai Comuni convenzionati con l'A.T.E.R.;
- 4) partecipazione a 13 Commissioni Comunali per la formazione delle graduatorie, redazione verbali delle riunioni e aggiornamento delle graduatorie;
- 5) 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;
- 6) assistenza ai cittadini per compilare la domanda di assegnazione e la predisposizione dei documenti necessari (non è possibile precisare il numero);
- 7) richiesta alla Polizia Locale, ai Carabinieri e agli Uffici Demografici di vari Comuni di n. 39 accertamenti di nuclei familiari aventi dimora negli alloggi di e.r.p. e/o occupazioni abusive;
- 8) inoltrate n. 22 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;
- 9) contestata la violazione di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/1999 a n. 6 assegnatari che hanno abbandonato l'alloggio loro assegnato o lo hanno ceduto a terzi;
- 10) predisposte le proposte, le determinazioni e le relative comunicazioni agli interessati per n. 12 casi di decadenza dall'assegnazione;
- 11) comunicazione e trasmissione documentazione per segnalare ai Comuni il venir meno dei requisiti necessari a mantenere il diritto all'assegnazione (un caso nel Comune di Ronciglione);
- 12) corrispondenza con i Comuni, con gli inquilini/assegnatari, con gli aspiranti assegnatari e cittadini vari per circa 150 lettere inoltrate;
- 13) predisposizione documentazione per l'inoltro all'Ufficio Legale di n. 17 pratiche per l'avvio delle procedure nei confronti di altrettanti occupanti abusivi;
- 14) fornite risposte alla Questura, alla Prefettura e ad altri Enti e Uffici Pubblici relativamente a richieste riguardanti gli inquilini/assegnatari dell'A.T.E.R.;

- 15) eseguite due relazioni e promemoria per alcune assegnazioni di alloggi nei Comuni di Onano e Tuscania;
- 16) gestione delle domande, dell'aggiornamento e della graduatoria per gli alloggi siti in Viterbo Via della Cava (bando dell'anno 2014);
- 17) collaborazione all'elaborazione del nuovo bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata siti in Viterbo Via della Cava;
- 18) gestione delle controversie sorte tra il Comune di Viterbo e l'A.T.E.R. in ordine alla conduzione di n. 5 alloggi siti in Bagnaia di proprietà dell'A.T.E.R. e altrettanti assegnatari di alloggio di proprietà del Comune siti in Viterbo Via dei Pellegrini;
- 19) relazioni in presenza - e copiosa corrispondenza – con il pubblico su tematiche varie afferenti, comunque, alle competenze specifiche dell'A.T.E.R. e/o dei Comuni in ordine alle procedure relative all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- 20) inviata nota a tutti gli occupanti abusivi (circa 130) per avvertirli dell'opportunità di richiedere la regolarizzazione della assegnazione ai sensi della L.R. n. 1/2020;
- 21) ricevute n. 63 domande di sanatoria, eseguita parte dell'istruttoria e richiesti i redditi - o l'accertamento d'ufficio - necessari per calcolare il canone relativo ai cinque anni precedenti (redditi percepiti negli anni 2015, 2017, 2019).

## **AREA GESTIONE INFRASTRUTTURA INFORMATICA**

### **Rete VPN**

L'Amministrazione, a seguito delle disposizioni governative e regionali emanate per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-2019, e in particolare quanto dettato dal DPCM del 11/03/2020 del Presidente del Consiglio dei Ministri, che sanciva che le pubbliche amministrazioni, dovevano assicurare lo svolgimento in via ordinaria delle prestazioni lavorative in forma agile del proprio personale dipendente, ha inteso dotarsi di una tecnologia di gestione centralizzata di protezione dei dispositivi di rete. Questo Ufficio ha così dato seguito alla Determina del Direttore Generale n. 78 del 13/03/2020, e attraverso attività di analisi, progettazione, ricerca di mercato e acquisto ha dato avvio alla nuova infrastruttura VPN (Virtual Personal Network) dell'Ater di Viterbo composta da:

un dispositivo firewall (hardware/software) a protezione dei punti di interconnessione, per creare una rete privata virtuale per i collegamenti da remoto, con la limitazione del rischio di accessi non autorizzati dall'esterno, che permetterà di monitorare il traffico in entrata e in uscita utilizzando una serie predefinita di regole di sicurezza per consentire o bloccare gli eventi;

un sistema di Cloud Security per la protezione dei dati da e verso il cloud, per neutralizzare i numerosi problemi di vulnerabilità e configurazione che possono mettere in crisi tutta la struttura e causare ingenti danni;

un sistema antivirus centralizzato cloud sia per il server sia per i client (Central Endpoint Protection).

### **PC Notebook**

A seguito di quanto sopra evidenziato, con riferimento alle relazioni n.78 del 29/01/2020 e n. 140 del 18/02/2020 curate dal Responsabile da questo Ufficio, in merito alla necessità di aumentare la sicurezza e le prestazioni del sistema informatico aziendale e di adottare misure organizzative volte a fissare obiettivi annuali per l'attuazione del lavoro agile, si è svolta un'intensa attività finalizzata all'acquisizione tramite Convenzione Consip (Determinazione Direttoriale n. 77 del 12/03/2020), di n. 30 PC portatili mod. Acer TMP215-52 con sistema operativo Windows 10 + relativi servizi di assistenza e manutenzione per n.48 mesi. Le macchine acquistate, sono state successivamente dotate con programmi di accesso alla nuova rete aziendale e pronte per il collegamento in remoto (Desktop Remoto) verso le postazioni di lavoro fisse in ufficio. Ogni notebook è stato così poi consegnato al singolo dipendente che ha così potuto svolgere con efficacia il proprio lavoro anche in modalità smart working.

### **Sicurezza dell'infrastruttura informatica - Cyber Security**

Con Determina del Direttore Generale n.205 del 30/07/2020 è stata avviata una fase di verifica e di potenziamento delle misure di sicurezza informatica adottate dall'Ater di Viterbo. L'attività è stata inoltre finalizzata nel progetto di creare un team interno maggiormente specializzato in materia, come meglio illustrato

sulla Relazione Prot. n.140 RDG del 18/02/2020 redatta dal sottoscritto. L'analisi sugli indicatori che rilevano gli indici di sicurezza, rappresenta un'esigenza strategica ormai inderogabile, per di più ora maggiormente rafforzata dagli alert evocati dai recenti attacchi di cui sono stati oggetto i database di istituzioni, organismi pubblici e grandi gruppi internazionali. Durante il periodo settembre-dicembre del 2020 l'Ufficio ha curato e supportato l'allineamento tecnico operativo con i tecnici informatici incaricati, curando le fasi necessarie predisposte e rese note durante una sessione di formazione base di n.3 ore rivolta a tutto il personale (corso formazione sulla sicurezza informatica), che è stata svolta da remoto il giorno 01/12/2020, riflettendo fedelmente il programma dei lavori (GANNT) previsto dal pacchetto di servizi acquistato ed in parte poi conclusosi nei primi mesi successivi del 2021.

#### UPS e NAS

Sempre in tema di sicurezza informatica, il frequente distacco dell'energia elettrica rilevato nella zona urbana dove ha sede l'Azienda, riscontrato durante i mesi di giugno e luglio 2020, ha evidenziato criticità che venivano a compromettere la normale attività operativa degli uffici, anomalie non più risolte dalle apparecchiature presenti nella sala server poiché le stesse non in linea con i moderni standard tecnici. Si è quindi provveduto alla sostituzione di questi dispositivi ed in particolare: un nuovo gruppo di continuità UPS - (Uninterruptible Power Supply); un software di gestione per il salvataggio automatico dei dati collegato ad un sistema NAS (Network Attached Storage) dotato di dischi fisici raid; un intervento sulla linea elettrica interna con l'ottimizzazione della distribuzione dell'energia elettrica verso i nuovi dispositivi installati. Queste soluzioni hanno risolto i problemi tecnici che impedivano la massima stabilità operativa dell'infrastruttura che ora garantisce, in caso di mancanza di energia, un maggiore tempo per effettuare lo show down dei sistemi e il ripristino dei dati in caso di eventuali crash del sistema.

#### Manutenzione Software Gestionali

Durante i primi mesi del 2020 sono state curate tutte le attività legate al rinnovo dei software gestionali in dotazione, relativi ai database maggiormente utilizzati dall'Azienda: Gelim8 - Gepat8 - Man. Sistem - Sicefin\*Fin - W-Fael - W-SPP - Split Payment e il Modulo spesometro - rispettivamente attinenti: anagrafe dei nuclei familiari degli assegnatari; gestione del patrimonio immobiliare, manutenzione sistemistica; finanziamenti e la contabilità generale. La conferma dell'utilizzo degli strumenti e delle funzionalità gestionali in dotazione alle diverse strutture operative, se in primo luogo ha garantito il corretto svolgimento di tutti i processi amministrativi aziendali, è stata, inoltre, propedeutica allo sviluppo di una strategia mirata al rinnovamento di questi strumenti. Si richiama in merito la relazione del sottoscritto, prot.n.78 RDG del 29/01/2020 ad oggetto: Nuove necessità per assicurare le massime prestazioni all'infrastruttura informatica aziendale: superamento delle situazioni di lock-in. Nel documento infatti, venivano studiate ed indicate delle soluzioni per superare situazioni tecnico-operative che manifestavano caratteristiche d'infungibilità, come evidenziate nell'affidamento della manutenzione dei software gestionali.

#### Valutazione comparativa per l'indizione di una procedura di gara

Relativamente quindi all'infrastruttura gestionale, dal mese di maggio 2020 sono state condotte attività avanzate, mirate ad una riconfigurazione dei software utilizzati ormai da diversi anni dall'Azienda. Come stabilito dalle disposizioni assunte dal Direttore Generale (Determinazione n.143 del 22/05/2020), ed in particolare, sulla necessità di concludere il delicato e complesso percorso normativo di sostituzione di questi software, attenendosi alle prescrizioni emanate dall'Agenzia per l'Italia Digitale (AgID). Attraverso questo passaggio, è stata acquisita una valutazione comparativa di tipo tecnico ed economico per le migliori soluzioni software disponibili sul mercato. Si è quindi così concluso un processo di analisi che ha permesso di indire, con Determina del Direttore Generale a contrarre n. 374 del 30/12/2020, un'importante procedura di gara sulla piattaforma "Sistema Acquisti Telematici

della Regione Lazio – Stell@" avente ad oggetto: Procedura aperta ex art. 60 D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, sulla della "Fornitura di infrastruttura applicativa integrata per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica dell'Ater della provincia di Viterbo e relativi servizi professionali". In questa fase è stata curata, inoltre, un'ulteriore analisi per la progettazione di aree dinamiche di interscambio intranet aziendale ed integrazioni di funzionalità avanzata, con connettori di tipo work flow sui sistemi gestionali, per favorire attività inerenti specifici uffici, come ad esempio l'Ufficio Manutenzioni e l'Ufficio legale.

### Adesione Nodo dei Pagamenti (AgID) - Modello 3

Per ottemperare alle disposizioni normative previste dal Decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162 recante “Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché di innovazione tecnologica”, del cosiddetto “decreto milleproroghe”, al 30 giugno 2020 gravava sull’Azienda, l’obbligo di aderire al Nodo dei pagamenti, ovvero il termine a decorrere dal quale, i pagamenti alle Pubbliche amministrazioni potevano essere effettuati dai Prestatori di Servizi di Pagamento (PSP) esclusivamente attraverso la piattaforma pubblica dell’AgID - pagoPA. Sono state così predisposte e attuate già dal 01/01/2020 le funzionalità previste dalla Convenzione AgID, dando seguito all’adesione alla stessa stabilita con Determinazione del Direttore Generale n.18 del 17/01/2020. Utilizzando il Modello 3 previsto per i pagamenti così detti “attesi”, eseguiti tramite il canale del PSP (Uffici Postali, Ricevitorie, Tabaccherie, ATM Bancomat, etc.), il sistema ha così garantito ogni mese del 2020, sia l’emissione, sia l’incasso dei titoli di pagamento richiesti all’utenza per i canoni di locazione, le quote di riscatto e dei piani di rientro.

### Servizi di postalizzazione Poste Italiane e Postel

Con determinazione direttoriale n.18 del 17/01/2020 è stato affidato alla Soc. Postel Spa il servizio di postalizzazione della corrispondenza, relativa ai flussi elaborati di richieste di pagamento dei canoni di locazione, delle quote di ammortamento e delle rateizzazioni, per complessive n.4.613 posizioni. Sono stati così inviati agli utenti, con modalità posta massiva relativamente alle mensilità del 2020 di competenza, complessivi n. 55.356 bollettini conformi ai nuovi standard previsti dal Nodo dei Pagamenti. L’Azienda è stata una delle prime Ater regionali ad aver attuato queste nuove regole, prevedendo invii telematici delle bollette e titoli generati da Poste Italiane (codici IUUV), uniformandosi, inoltre, con la conseguente modifica dei processi interni di acquisizione degli incassi e di rendicontazione automatica attraverso la piattaforma di interscambio prevista dallo stesso Gestore dei Servizi a Pagamento. Un traguardo che è stato possibile raggiungere dopo una complessa fase di ottimizzazione dei test operativi, condotta attraverso la triangolazione funzionale con i tutti i soggetti coinvolti.

### Generazione diretta del Codice IUUV (Titolo di pagamento) - Modello 1

Le stesse funzionalità sin qui descritte, previste anche per l’anno 2021 hanno ulteriormente coinvolto tutti i prestatori di servizi a pagamento (PSP), per i quali il Decreto Legge Semplificazioni n. 76 del 16 luglio 2020 al titolo III-capo I, art.24 comma 2a, stabiliva che: “l’obbligo per i prestatori di servizi di pagamento abilitati di utilizzare esclusivamente la piattaforma di cui all’articolo 5, comma 2, del decreto legislativo n. 82 del 2005 per i pagamenti verso le pubbliche amministrazioni, decorrerà dal 28 febbraio 2021”. Per risolvere le criticità provocate dall’applicazione di questo nuovo scenario normativo, come si evince nella relazione del Responsabile di questo Ufficio n. 1074 RDG del 01/12/2020, si è provveduto ad attivare anche il Modello 1 previsto dal Nodo dei Pagamenti, in modo che, oltre ai pagamenti attesi disciplinati dal Modello 3 sin qui illustrato, anche per i pagamenti spontanei, ovvero quei versamenti riferiti a titoli diversi da quelli finora automatizzati, come: spese di istruttoria pratiche, anticipi e saldi del prezzo di riscatto degli immobili, somme per la cancellazione del diritto di prelazione, per il rilascio di certificazioni e/o copie di atti amministrativi, ecc.. venissero emessi i relativi codici IUUV direttamente dall’Ater. (Determinazione del Direttore Generale n.344 dell’11/12/2020). Per tali necessità è ora operativa una piattaforma integrata con il sistema del Nodo dei Pagamenti dove ogni ufficio aziendale, può emettere autonomamente tutte le codifiche previste dal sistema, spedire anche tramite indirizzi di posta elettronica le richieste e tenere in linea i successivi momenti di regolarizzazione dei relativi pagamenti.

### Digitalizzazione - Gestione Documentale e Archivi

Durante i mesi del 2020 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. è stato possibile dopo aver rinnovato i servizi offerti, attraverso la proroga del contratto esecutivo firmato in data 22/10/2020 in adesione al Contratto Quadro Consip SPC Cloud - Lotto 1, per la durata prevista da “Contratto Quadro” e, quindi, sino al 20/07/2021. L’obiettivo è stato quello di assicurare le attuali modalità di gestione dei processi digitali mediante l’utilizzo della piattaforma di gestione documentale basata su servizi in Cloud, alle condizioni previste dallo schema di “Contratto Esecutivo” ID 1780000910564001COEV2 confacente al “Progetto dei Fabbisogni” e dal “Piano dei Fabbisogni” comprensivo dei seguenti servizi:

Servizi IaaS (Infrastrutture as a Service) Virtual Machine - VM (Server virtuali);  
Servizi Baas (Backup as a Service) Salvataggio dei dati;  
Servizi SaaS (Software as a Service): Conservazione Digitale;  
Cloud Enabling: dematerializzazione e gestione documentale.

#### Gestione Documentale - Attività di Scarto

L'Ufficio, in ottemperanza a quanto disposto con Determina del Direttore Generale n.316 del 18/11/2020 ha finalizzato una serie di attività che hanno impegnato l'intera struttura organizzativa a risolvere la necessità di avviare operazioni di scarto del materiale d'archivio presente nei locali di deposito, siti ai piani Sub.1 e Sub.2 dello stabile, sede dell'Azienda in Via Garbini, 78/A afferenti la documentazione cartacea del settore amministrativo accumulata negli ultimi 50 anni.

Nella proposta di scarto di documenti, fatta pervenire alla Soprintendenza archivistica per lo scarto dei documenti degli archivi pubblici, oltre n.4.000 kg di carta descritta attraverso le previste codifiche, con l'individuazione dei documenti da scartare e la predisposizione di elenchi riepilogativi del materiale scartabile. Lavoro svolto congiuntamente con i diversi settori operativi, in collaborazione con il partner Tim-Telecom Italia S.p.a, (Determina del Direttore Generale n. 280 del 23/10/2020 che ha garantito la continuità dei servizi utilizzati dall'Azienda in ambito documentale, previsti dall'accordo quadro di Consip S.p.a. - SPC Cloud - Lotto 1) in osservanza a quanto prescritto nel vigente Piano di conservazione degli archivi dell'Azienda. Unitamente alla determinazione venivano trasmesse le schede di scarto dei fascicoli del magazzino (nota n.5700 del 18/09/2020), redatte, inserendo nelle stesse, i documenti che avevano superato il proprio rispettivo periodo di conservazione e più precisamente:

n. 75 schede del settore contabilità per n.744 fascicoli (Titolo III, Classi 2,3,5,6,8,9), pari n.208.981 pgg., del peso complessivo di kg 2.613,00;

n. 25 schede del settore segreteria per n.250 fascicoli (Titolo I, Classi 1,2,3 e 6), pari n.139.767 pgg., del peso complessivo di kg 700,00;

n. 13 schede del settore utenza per n.122 fascicoli (Titolo VII, Classi 2 e 6), pari n.784.784 pgg., del peso complessivo di kg 1.065,00;

#### Gestione Sito Istituzionale

Dando seguito alla Determinazione del Direttore Generale n.349 del 16/12/2020 l'Ufficio informatico ha curato un'attività di analisi delle esigenze specifiche di implementazione dei servizi offerti all'utenza, attraverso il sito istituzionale. Come più dettagliatamente espresse nella Relazione prot. n.1074 RDG del 01/12/2020, del proprio Responsabile, nella disamina si sottolineava in merito, come le complesse funzionalità previste per il pagoPA, oltre che a ottimizzare ed accrescere le funzionalità del sito istituzionale, potevano consentire agli utenti i pagamenti spontanei e risolvere quelli attesi. Pertanto sono state così realizzate delle nuove funzionalità che hanno completamente rivisto la grafica e la distribuzione delle informazioni in tutte le aree tematiche, attraverso nuove pagine e nuove soluzioni.

#### 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 2020 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 del mese di febbraio 2020 si è provveduto alla riconfigurazione degli accessi alla piattaforma "Banca dati nazionale unica della documentazione antimafia" (Bdna), infrastruttura realizzata per informatizzare il rilascio delle comunicazioni e informazioni antimafia liberatorie in modalità automatica ad Amministrazioni

pubbliche, Enti pubblici ed Aziende vigilate dallo Stato. L'Ufficio si è reso disponibile a curare le richieste di Certificazione Antimafia per le imprese aggiudicatarie di appalti necessarie al Servizio Tecnico dell'Azienda.

## AREA GESTIONE ANAGRAFE UTENZA, CANONI, BOLLETTAZIONE E MOROSITA'

### Indagine reddituale

L'Ufficio ha prodotto durante i mesi del 2020 un'intensa attività di rilevamento del reddito dei nuclei familiari - "dichiarazione 2020" - che utilizzano gli alloggi di ERP, al fine di aggiornare la base dati sulla quale calcolare il nuovo canone di locazione del 2021. Malgrado questo lavoro sia stato condotto con molto impegno e accuratezza, anche per via delle criticità di ordine generale provocate dalla crisi pandemica tutt'ora in atto, alla data del 31/12/2020, dopo aver inviato le richieste a tutti gli assegnatari degli alloggi per un totale di 3850 e raccolte n.2439 situazioni, non risultavano ancora pervenuti i redditi di n.1.093 (dichiarazione 2018) + n. 316 (dichiarazione 2019) assegnatari. Da gennaio 2021 sono in corso attività di sollecito della richiesta agli utenti e di accertamento presso la Banca dati dell'Anagrafe tributaria per sanare le posizioni di tutti coloro che non hanno ancora ottemperato al censimento 2020.

La voluminosa documentazione reddituale pervenuta relativa all'aggiornamento dei redditi, ha inoltre avuto un impatto notevole sulle scarse risorse di personale a disposizione dell'Ufficio che ha comunque assicurato un iter di acquisizione documentale completo. Di fatto, attraverso la presa in carico dei modelli pervenuti, la loro protocollazione, dematerializzazione, indicizzazione, archiviazione digitale e cartacea, e dopo che i dati presenti sulle stesse autodichiarazioni, sono stati inseriti nei rispettivi campi del gestionale (data entry), si è proceduto a calcolare i nuovi canoni e ad implementare i fascicoli digitali degli utenti interessati, parliamo di circa oltre n.10.000 soggetti (posizioni fiscali).

### Gestione emissione bollettazione - Comunicazioni agli utenti - Attività decentrate

Per quanto riguarda la bollettazione delle utenze si è provveduto al calcolo generale delle posizioni relative a tutti gli immobili locati ed in particolare: per quanto riguarda n.3.893 alloggi di ERP di cui n.135 occupazioni abusive; di n.38 soggetti alla disciplina della ex L.431; di n.25 di Edilizia Agevolata; per un importo complessivo annuo di circa € 3.375,000,00; inoltre si è lavorato ad aggiornare e richiedere i canoni di locazione ai n.431 conduttori dei locali ad uso non abitativo per un importo di circa € 410.700,00; infine n.93 utenti a riscatto e n.131 piani di rientro della morosità autorizzati. Da segnalare inoltre, che alle attività ordinarie si sono aggiunte quelle straordinarie di supporto ed informazione all'utenza che hanno interessato n.281 assegnatari del Comune di Tuscania. Ad essi è stata inoltrata una comunicazione sui previsti interventi di recupero edilizio ed energetico previsti per gli alloggi del quartiere ex Gescal, sull'apertura di uno sportello Ater presso un locale di nostra proprietà sito in via VI Febbraio, e un invito alla collaborazione per la raccolta dati necessari per eseguire gli stessi interventi. L'Ufficio ha conseguentemente garantito l'apertura del servizio, ricevendo in sicurezza gli assegnatari, nei pomeriggi del giovedì per tutto il periodo settembre - dicembre 2020, all'interno del locale adibito a tale scopo.

### Attività finalizzate alla certificazione del bilancio

L'Ufficio, unitamente all'Ufficio Gestione Utenza Affari Legali e Contenzioso ha collaborato con l'Ufficio Contabilità e Bilanci e la Soc. Mazars per la certificazione del bilancio consuntivo dell'anno 2018 e dell'anno 2019. Attraverso l'analisi delle posizioni pregresse di tutti i soggetti presenti negli archivi di contabilità, è stata ricostruita la morosità stratificata per ogni singola posizione in riferimento ai canoni di locazione e alle quote di riscatto.

Attraverso lo studio di oltre n.7.500 report suddivisi per ambiti di interesse legati alla posizione di irregolarità contabile, al regime di canone applicato e individuando le posizioni di occupazione senza titolo, sono stati finalizzati e indicati alla Società di certificazione, i possibili abbattimenti i fini della certificazione del bilancio: credito vantato dall'Azienda nei confronti di utenti non più attivi; credito verso gli occupanti abusivi che poteva essere in parte riconsiderato; credito relativo alle posizioni attive degli utenti locatari di alloggi non considerate nelle precedenti valutazioni;

per le conduzioni attive relative alle unità immobiliari ad uso diverso da abitazione (locali commerciali e garages), si rilevavano le cause di insolvenza.

#### Contrasto alla morosità

In tutte le ordinarie comunicazioni inoltrate agli utenti, relative al primo e al secondo semestre dell'anno, unitamente ai bollettini per il pagamento mensile dei canoni, si accertavano e segnalavano gli importi di morosità risultante nel precedente periodo, con l'indicazione delle possibili ulteriori iniziative, oltre a quelle di tipo legale già in atto, che l'Azienda si riservava di attuare per il riconoscimento del credito vantato. Nella seconda metà dell'anno inoltre l'Ufficio, unitamente all'Ufficio Gestione Utenza Affari Legali, ha accentuato queste attività, con comunicazioni straordinarie inviate con posta raccomandata AR agli utenti irregolari, attivando operativamente in termini tecnico – contabili, la predisposizione d'ufficio di n. 397 piani di rientro per un importo di oltre € 2.074,000,00, e contrastare così, con nuove angolazioni il fenomeno dell'insolvenza dovuta al mancato pagamento del canone di locazione.

Quanto sopra attuato faceva riferimento ad una precisa strategia di contrasto indicata dalla Direzione Generale, per accrescere e diversificare le iniziative di freno e per il recupero dell'inadempienza, anche al fine di legittimare gli importi scoperti risultanti alla data del 31/12/2019, accertando formale costituzione in mora ai sensi dell'art. 1219 del Codice Civile, e al tempo stesso, rappresentando validi atti stragiudiziali interruttivi dei termini di prescrizione, senza pertanto rinunciare all'azione giudiziaria eventualmente già in corso.

#### Imposte Comunali “Nuova IMU”

A decorrere dal 1° gennaio 2020 l'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalla legge che ha rinnovato profondamente la IUC (Imposta Unica Comunale) abolendo le componenti IMU e TASI e mantenendo invariata la normativa sulla TARI. Di fatto il comma 738 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019 ha abolito, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, con contestuale eliminazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), di cui era una componente, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI). Al contempo il medesimo comma 738 ha ridisciplinato l'IMU sulla base dei commi da 739 a 783 dello stesso art. 1 della legge n. 160 del 2019.

Tale disegno si completa con la previsione del comma 780 laddove sono state espressamente abrogate le norme relative all'IMU presenti in specifiche disposizioni o comunque incompatibili con la disciplina dell'IMU prevista dalla legge n. 160 del 2019, nonché quelle relative all'IMU e alla TASI contenute nell'ambito della IUC di cui alla legge n. 147 del 2013.

Di conseguenza, a decorrere dal 1° gennaio 2020, essendo la TASI ormai non più in vigore, vengono meno anche le ripartizioni del tributo fissate al comma 681 della legge n. 147 del 2013 tra il titolare del diritto reale e l'occupante, mentre l'IMU continua ad essere dovuta dal solo titolare del diritto reale, secondo le regole ordinarie. Alla luce di quanto appena affermato risulta che la disciplina dell'IMU, contenuta nei commi da 739 a 783, si pone in linea di continuità con il precedente regime poiché ne costituisce una mera evoluzione normativa.

Il versamento della prima rata (acconto) è stata pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

Solo in sede di prima applicazione (quindi per quest'anno 2020) l'acconto è stato pari alla metà di quanto versato a titolo (complessivo) di IMU e TASI per l'anno 2019, ovvero per complessivi € 69.077,00.

In merito al versamento del saldo IMU 2020 è stata effettuata una ricerca mirata ad acquisire le deliberazioni comunali in merito all'imposta che è stata quantificata pari ad € 83.044,00 per un importo complessivo annuo di € 152.121,00.

## Contenzioso IMU - TASI

Inoltre, in collaborazione con l'Ufficio Contabilità e l'Ufficio Gestione Utenza Affari Legali, sono state inoltre curate le attività di contenzioso per numerosi procedimenti e istanze in autotutela di legittimazione per Imu e Tasi di anni pregressi.

## Convenzione Quadro con UNITUS

L'Ufficio ha curato le attività finalizzate alla stipula di una Convenzione Quadro sottoscritta nel mese di giugno del 2020, con il Dipartimento di Economia, Ingegneria, Società e Impresa (DEIM), al fine di agevolare le scelte professionali degli studenti universitari, mediante la conoscenza diretta del mondo del lavoro e realizzare momenti d'alternanza tra studio e lavoro nell'ambito dei processi formativi.

Le attività previste riguardano l'attivazione di tirocini di formazione e di orientamento, a favore di studenti e laureati compresi coloro che frequentano corsi di laurea, laurea specialistica, cd equivalenti equiparati dei precedenti ordinamenti, dottorato di ricerca, alta formazione, scuole di specializzazione, master di I e di II livello.

I programmi di tirocinio formativo e di orientamento concordati da entrambe le parti hanno come oggetto l'acquisizione nella pratica della conoscenza di realtà economiche e produttive al fine di integrare il percorso accademico dello studente.

## Ufficio Contabilità

Nel corso dell'anno 2020 l'Ufficio è stato impegnato nella normale attività di gestione che ha visto l'emissione di n. 707 mandati di pagamento, n. 354 reversali di incasso, n. 614 fatture d'acquisto registrate, n. 224 fatture emesse registrate e n. 6.884 fatture emesse, numerate e trasferite dal programma di gestione utenza (GELIM) al programma di contabilità (SICEFIN). 6.884 fatture (in media 573 fatture al mese) generate in file Xml che richiedono la trasmissione telematica sul circuito SDI dell'Agenzia delle Entrate operata mensilmente e periodicamente.

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

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

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

L'Ufficio ha predisposto per 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 e sono stati forniti i dati di propria competenza per le comunicazioni richieste annualmente dalla Regione Lazio.

L'Ufficio è stato impegnato nella redazione del documento contabile a consuntivo in concomitanza con l'importante e delicato lavoro di diligenza svolto con la Società di Revisione Legale esterna 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 i finanziamenti pregressi.

L'Ufficio ha rendicontato l'esatta composizione delle disponibilità dei Fondi L.560/93 in considerazione delle anticipazioni e dei prelievi effettuati.

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

- nella gestione delle pensioni del personale;
- nella rendicontazione all'Ufficio Patrimonio delle utenze elettriche ed idriche condominiali che le diverse società di gestione fatturano direttamente alla nostra Azienda anziché ai relativi stabili condominiali;
- nella gestione delle polizze assicurative del patrimonio immobiliare e per quel che riguarda la polizza colpa lieve del personale si è provveduto alla predisposizione della documentazione propedeutica alla stipula di una nuova polizza assicurativa con decorrenza 12.11.2020-12.11.2022.

Tutto l'Ufficio Contabilità si è reso sempre disponibile a collaborare proficuamente e attivamente con gli altri uffici per tutte le problematiche sorte durante l'esercizio.

### **Ufficio P.C.G.**

Anche da remoto 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 2020 e alla preparazione del lavoro necessario alla predisposizione del Bilancio di Previsione 2021.

Sono stati curati su programma SICEFIN circa n. 300 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.

In particolare nel corso dell'annualità 2020, l'Ufficio è stato impegnato nell'analisi relativa alla dismissione, in ottemperanza all'art. 2 del Regolamento per la gestione del materiale "fuori uso", delle apparecchiature non più utilizzabili al fine di attivare tutta la procedura relativa al "fuori uso" dei materiali informatici.

È stato inventariato e sistemato tutto il materiale di cancelleria al fine di rispondere prontamente alle esigenze di tutti gli uffici aziendali.

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 alla procedura di affidamento del servizio di tesoreria. 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. 150 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 2020, 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).

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. Inoltre, l'Ufficio ha collaborato con l'Ufficio Anagrafe Utenti impegnandosi nella fascicolazione di oltre n. 3000 documenti relativi alla presentazione dei documenti reddituali da parte degli inquilini e, in caso di presentazione cartacea degli stessi, circa n. 800 digitalizzazioni a sistema, nella individuazione e correzione degli indirizzi che risultavano essere errati in quanto le comunicazioni tornavano indietro per circa n. 200 posizioni a sistema. La collaborazione si è resa necessaria ed attivata anche con l'Ufficio Gestione Utenti Affari Legale e Contenzioso al fine di accompagnare potenziali assegnatari a visionare l'alloggio assegnatogli in graduatoria.

## **AREA TECNICA**

### **Ufficio Patrimonio**

Appare opportuno premettere che nell'annualità 2020, attraverso un Progetto Obiettivo, il Servizio Tecnico dell'Azienda ha inteso razionalizzare la propria attività emanando una serie di regolamenti:

“Regolamento per la consegna ed il rilascio degli immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione e per la mobilità degli assegnatari”

“Regolamento di uso e gestione degli alloggi di e.r.p.”

“Regolamento autogestione e condomini”

“Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione di lavori negli alloggi in locazione”, approvati con Deliberazione Commissariale n. 13 del 28/10/2020, con i quali si è inteso disciplinare le modalità di consegna, rilascio, uso, gestione e manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in conformità ai principi dettati dalla Legge Regionale 06/08/1999, n. 12 e dal Regolamento Regionale 20/09/2000 n. 2 e ss.mm.ii.

L'attività che nel corso dell'anno 2020 hanno maggiormente caratterizzato il lavoro di questo Ufficio viene sinteticamente illustrata di seguito.

#### 1) Sezione Manutenzione ordinaria e straordinaria

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

Nell'ambito dei costi per i servizi una voce significativa è senza dubbio quella relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e delle singole unità immobiliari.

#### Attività manutenzione ordinaria

L'Ater della Provincia di Viterbo ha un patrimonio immobiliare di circa 4.011 unità abitative e 1.867 locali a destinazione commerciale, uffici, magazzini, autorimesse, dislocato su n. 60 comuni della Provincia, per i quali deve prestare costantemente attività manutentiva ordinaria e straordinaria. L'elevato numero di interventi e la pluralità di operatori economici accreditati presso l'Azienda, contrapposto ad una strutturale carenza di organico, divenuta ormai insostenibile, determina, quale conseguenza, lunghi tempi di attesa per l'organizzazione, la disposizione e l'esecuzione gli interventi manutentivi, con inevitabile ricaduta negativa sugli utenti.

Per assolvere al meglio il ruolo di operatore pubblico di e.r.p., l'Ufficio ha intrapreso un percorso virtuoso di razionalizzazione dell'attività manutentiva dei beni di proprietà, per mantenere gli stessi in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro, riducendo i tempi tecnici di attesa per gli inquilini al fine di rispondere in

maniera adeguata alle esigenze di utilizzo degli utenti ma anche per l'indispensabile conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare stesso.

Tale razionalizzazione delle attività manutentive è stata incentrata in una contrazione dei tempi di attesa degli interventi tramite una corretta pianificazione degli interventi mediante procedure per l'affidamento dei lavori che non comportino alcun rallentamento dell'azione amministrativa né, d'altra parte, dispendio di tempi e risorse.

A tal fine si sta predisponendo l'avvio, durante le annualità 2020-2021, di una procedura per la conclusione di un accordo quadro biennale, ai sensi dell'art. 54 comma 4 lett. a) del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., con una pluralità di operatori economici, per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo.

#### Attività manutenzione straordinaria

Questo Ufficio, nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda, effettua un costante monitoraggio dello stato di consistenza degli immobili 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 del Conto Corrente Legge Lupi n.40003102 e del Conto Corrente Legge 560/93 n.21066972, così come previsto dall'art.49 L.R27/2008, trattandosi di lavori di recupero e manutenzione straordinaria.

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

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

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

Tale attività sarà avviata da Questo Ufficio congiuntamente con l'Ufficio Nuove Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali nell'annualità in corso.

#### Ripristino abusivismo edilizio

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

## 2. Riattamento alloggi da riassegnare

Nell'ambito delle attività manutentive ordinarie e straordinarie nel corso del 2020 è stata potenziata ulteriormente l'attività di recupero, adeguamento igienico-sanitario e riattamento degli alloggi sfitti incentivandone pertanto la riassegnazione.

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

#### 1. Autorizzazione lavori assegnatari

Nel caso in cui gli assegnatari locatari intendano eseguire lavori e/o migliorie agli immobili locati o sue pertinenze, diverse dalla manutenzione a loro carico, e che comportino modifiche anche non strutturali e/o variazioni dello stato originario dell'immobile concesso in locazione, sono tenuti a chiedere per iscritto all'ATER di Viterbo l'autorizzazione preventiva fornendo tutta la documentazione specificata nel "Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione di lavori negli alloggi in locazione".

Alla domanda dovrà, inoltre, essere sempre allegata copia dell'avvenuto versamento di € 50,00 per diritti di istruttoria.

Qualora l'intervento richieda l'aggiornamento catastale dell'immobile, dello stesso se ne farà carico l'ATER di Viterbo a seguito di versamento da parte dell'assegnatario di € 150,00 riportante nella causale la dicitura "variazione catastale", da effettuare secondo le modalità previste per i pagamenti indirizzati alla pubblica amministrazione da concordare con il competente Ufficio.

Per tale attività pertanto non si prevedono costi ma introiti inerenti i versamenti dei diritti di segreteria nonché il versamento degli oneri per le attività degli eventuali aggiornamenti catastali.

#### 2. Supporto tecnico a lavori condominiali

Nel caso in cui i condomini misti intendano eseguire lavori e/o migliorie negli stabili l'Ater fornirà il dovuto supporto tecnico per la verifica ed il controllo della regolare e conforme esecuzione degli stessi nel rispetto della normativa vigente.

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

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

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

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

#### 4. Idoneità alloggiativa

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

### 3) Sezione polizza assicurative, certificazioni energetiche e adeguamento incendio

#### 1. Gestione e inventario patrimonio immobiliare

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

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

Pertanto Questo Ufficio sta effettuando un costante monitoraggio del patrimonio aziendale in modo da poter aggiornare la banca dati attraverso il prossimo utilizzo di un sistema informativo integrato e all'avanguardia che permetta di registrare la continua evoluzione del patrimonio immobiliare, con la disponibilità di un software integrato che fornisca in modo veloce e completo tutti i dati patrimoniali.

#### 2. Stipula e rinnovo Polizze Assicurative – Gestione sinistri

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

#### 3. Aree e Convenzioni con i Comuni

Stipula Convenzioni:

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

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

Determinazione e Liquidazione costo aree:

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

#### 4. Gestione antincendio edifici patrimonio ERP

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

Il DM 25 gennaio 2019, entrato in vigore il 6 maggio 2019, prevede una serie di disposizioni obbligatorie per i condomini di nuova costruzione e per quelli già esistenti, prevedendo obblighi e tempistiche riportate di seguito: entro il 6 maggio 2020 devono essere adottate tutte le disposizioni antincendi e quelle da adottare per garantire l'esodo in caso di incendio in sicurezza.

entro il 6 maggio 2021 devono essere installati gli impianti di segnalazione manuale d'allarme incendio (per altezze superiori a 54 m) e dei sistemi di allarme vocale (per altezze superiori agli 80 m).

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

Per tale attività si prevede di impegnare quota parte delle somme previste un impegno di spesa ricompreso in quanto previsto al punto 1 sul conto n. 3020502000 "Interventi vari"

## Attività gestione emergenza epidemiologica da COVID 19

Nell'ambito delle attività suddette di manutenzione ordinaria e/o straordinaria si evidenzia una costante attività volta alla manutenzione e adeguamento della Sede Aziendale, nel rispetto dei dettami normativi circa l'idoneità dei luoghi di lavoro, con particolare riguardo, nell'annualità in argomento, di ogni attività volta alla gestione e contenimento della emergenza epidemiologica da COVID-19 che ha richiesto molteplici attività e lavori di adeguamento quali:

sanificazioni aziendali

adeguamento, messa a norma e manutenzione locali di ingresso con installazione telecamere sicurezza, pulsantiera esterna con controllo badge e codice apertura, modifiche impianti di rete ed elettrici, installazione climatizzatore, opere di finitura;

allestimento e adeguamento del front-office con creazione di un apposito locale dedicato all'accoglienza dell'utenza, attrezzato ed adeguato nel rispetto della normativa vigente in materia di contenimento e contrasto dell'emergenza epidemiologica, per la tutela e la salvaguardia della salute degli utenti stessi e per garantire la permanenza del personale dipendente dell'Azienda in condizioni di sicurezza;

installazione, in corrispondenza dell'accesso all'Azienda per i dipendenti e dell'accesso al locale front-office per l'utenza, di termocamere con sistema mirroring per pc remoto che permetta ad un soggetto, autorizzato dal datore di lavoro, di trattare in remoto i dati acquisiti, senza registrazione, nel rispetto della disciplina vigente sulla tutela della privacy;

installazione di porta automatica nell'accesso esterno al locale adibito al ricevimento dell'utenza, sostituzione del rivestimento pedana interna, predisposizione pedana esterna per accesso disabili;

Sempre in riferimento all'emergenza epidemiologica da COVID 19 è stata avviata ogni procedura necessaria a conseguire misure di contenimento e gestione adeguate e proporzionate all'evolversi della situazione epidemiologica, individuando, in ottemperanza alle eventuali Ordinanze Sindacali ma anche in base alle informative desumibili dalle Unità Sanitarie Locali, dagli organi Territoriali di Governo e non ultimo dai Sindacati o rappresentanti degli inquilini, gli immobili di e.r.p. siti nella Provincia di Viterbo interessati da casi di quarantena o contagio accertati e che hanno necessitato pertanto di idonee precauzioni e interventi di sanificazione per fronteggiare adeguatamente possibili situazioni di pregiudizio per la salute.

A tal fine, con apposita Determina Direttoriale, è stata istituita formalmente l'unità operativa di gestione dell'emergenza al fine di assicurare la realizzazione ed il coordinamento dei servizi di sanificazione del patrimonio di e.r.p.s. costituita dalla scrivente e dai dipendenti Geom. Valeria Puggioni, Geom. Franco Ciarmatori e Geom. Marco Carelli, dipendente di Questo Ufficio con contratto di somministrazione di lavoro.

## Attività emissione APE e aggiornamenti catastali

Con riferimento alle richieste di Attestazione di Prestazione Energetica che l'Ufficio Utenza, al fine della regolarizzazione dei contratti di locazione, inoltra costantemente al Servizio Tecnico ed in considerazione dell'urgenza e della mole di documentazione da predisporre per la locazione nonché per la cessione degli alloggi di e.r.p.s., con nota prot.215RDG del 10/03/20 la scrivente Responsabile dell'Ufficio Patrimonio dell'Azienda ha avviato un complesso e articolato piano di lavoro con personale interno ed esterno all'Azienda da impiegare nell'emissione delle suindicate APE e nella redazione delle pratiche edilizie in sanatoria e/o aggiornamenti catastali, necessari qualora si dovessero rilevare difformità tra lo stato di fatto degli immobili e quanto approvato o censito catastalmente.

## Attività gestione finanziamenti regionali

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

con Decreto del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio n.9054 del 7 agosto 2020 veniva approvata la seconda rimodulazione degli interventi della Linea A; il Decreto del Dipartimento per le infrastrutture, i sistemi informativi e statistici del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 13 novembre 2020 n.189 tra l'altro: provvedeva al riparto tra le regioni delle residue disponibilità;

stabiliva all'art.3 che i lavori relativi agli interventi ammessi a finanziamento dovranno concludersi, ai sensi dell'art.3 co.1 del Decreto Direttoriale 12 ottobre 2015, entro 60 giorni dal provvedimento regionale di concessione del finanziamento;

a tal fine Questo Ufficio ha predisposto tutta la documentazione amministrativa che avrebbe portato al finanziamento di € 169.761,96 per il riattamento di 12 alloggi proposti da Questa Ater, a valere sulle risorse di € 875.718,13 assegnate alla Regione Lazio dal Decreto Dipartimentale n. 189/2020;

con nota prot.7973/20 del 17/11/20 Questa Azienda trasmetteva la Determinazione del Direttore Generale n.291 del 29/10/20 di approvazione del progetto esecutivo dell'intervento di messa a norma impianti di riscaldamento centralizzati, adeguamento centrali termiche e contabilizzazione del calore negli edifici di e.r.p.s. siti nei Comuni di Tuscania, Via Ciarpellone 4/5/7/8, Montalto Di Castro, P.zza Vulci 1/2/3/4/5/6, Bolsena, Via S.Maria della Pace 3l/3s e del relativo Q.T.E. n.1 che presenta un Costo Totale di € 1.265.512,12, con una richiesta di cofinanziamento regionale pari a € 632.396,92 a valere sui fondi residui del Programma straordinario d'interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'adeguamento degli impianti e la manutenzione del patrimonio immobiliare Ater di cui alle DGR Lazio n.843 del 21/11/06 e DGR Lazio n.327 del 22/05/07;

Nell'ambito delle attività di manutenzione straordinaria si segnalano i seguenti interventi avviati o conclusi nell'annualità di riferimento:

Manutenzione straordinaria edificio di erps in Viterbo Via L. Petroselli n.3/5/7

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 146.463,84

Importo totale intervento: € 159.232,86

Fondi propri

Contratto prot. 1423 del 10/03/2020

Manutenzione straordinaria edificio di e.r.p.s. in Viterbo, Via Petroselli n.9/11/13.

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 147.413,27

Importo totale intervento: € 160.283,93

Fondi propri

Contratto prot. 1640 del 02/04/2020

Manutenzione straordinaria edificio di e.r.p.s. nel Comune di Onano, Via G. Sarti 2D/2E/2F

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 147.794,29

Importo totale intervento: € 205.877,45

Fondi Propri

Contratto prot. 5237 del 08/09/2020

Manutenzione straordinaria edificio di e.r.p.s. nel Comune di Ronciglione, Via P. Borsellino – palazzina A/B

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 131.837,44

Importo totale intervento: € 183.649,56

Fondi Propri

Contratto prot. 3824 del 23/07/2020

Manutenzione straordinaria edificio di e.r.p.s. nel Comune di Ronciglione, Via A.Moro n.8/10

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 146.508,82

Importo totale intervento: 204.086,78

Fondi Propri

Contratto prot. 4382 del 05/08/2020

Manutenzione straordinaria edificio di e.r.p.s. nel Comune di Monte Romano, Viale Lazio 2A, 2B  
RUP Ing. Angela Birindelli  
Importo lavori: € 131.591,63  
Importo totale intervento: 189.964,62  
Fondi Propri  
Contratto prot. 7334 del 29/10/2020

Per le attività di manutenzione straordinaria, messa a norma impianti e riattamento degli alloggi sono stati stipulati n. 31 contratti con altrettanti operatori economici per un importo di € 1.540.787,20 e n.5 contratti per l'acquisizione di beni e servizi per un importo di € 20.885,07.

Per le attività di manutenzione ordinaria sono stati stipulati n. 10 contratti con altrettanti operatori economici per un importo di € 193.763,02.

### **Ufficio Vendite Locazioni non Erp e Gestione Condomini**

Inventario Patrimonio immobiliare - Accatastamenti

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

- 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;
- accertamenti patrimoniali degli alloggi ubicati nei Comuni della Provincia di Viterbo, di proprietà dell'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, in qualità di Azienda gestore di tali immobili, e delegata alla predisposizione e sottoscrizione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa richiesta per la vendita di tali immobili ai privati (riscatto), previo: richiesta visure ipo-catastali, planimetrie catastali, aggiornamenti catastali a seguito predisposizione e sottoscrizione elaborati tecnici Docfa e Pregeo, supporto alla stipula dei rogiti;
- accertamenti patrimoniali relativi agli immobili trasferiti all'Azienda, con DPR 30 dicembre 1972 n.1036, a seguito della soppressione dei seguenti enti: Incis, Ina-Casa, Gescal, ex "Antimalsane", ecc.
- aggiornamento e ricognizione del patrimonio edilizio dell'Azienda.

E' proseguito l'aggiornamento e creazione di nuovi "Fascicoli del Fabbricato" per la catalogazione di 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 nella banca dati del 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.

Tributi

Attività svolta nell'anno, relativa alle verifiche delle richieste di pagamento pervenute all'Azienda, dalla Provincia di Viterbo, dai Comuni di Viterbo e Provincia, dal consorzio tevere nera - consorzio bonifica tevere e agro romano - consorzio strada vicinale chiesuola, per tributi/tasse/contributi, quali tosap, cosap, tarsu, imu-tasi e occupazione suolo pubblico.

Attuazione Piani di vendita - Entrate

E' continuata, con priorità, l'attività relativa alla vendita degli alloggi inseriti nei seguenti Piani di vendita:

- deliberazione Giunta regionale 19 giugno 2007, n.429 - Ater di Viterbo
- "approvazione del piano di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- deliberazione Giunta regionale 13 novembre 2009, n.842 “piano di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dell’Ater della Provincia di Viterbo - modifiche alla deliberazione Giunta regionale n.429 del 19 giugno 2007”;
- deliberazione Commissario Straordinario n.14 del 20 luglio 2016 “aggiornamento ed integrazione del nuovo Piano di vendita degli alloggi di proprietà dell’Ater di Viterbo” a seguito Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 - Assenso della Regione Lazio con determinazione Direttore Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative, 4 luglio 2016 n.G07556 - deliberazione Commissario Straordinario n.14 del 20 luglio 2016 “approvazione programma di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica dell’Ater di Viterbo e di reinvestimento dei proventi”; e successivo aggiornamento approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.20 del 25 ottobre 2019.

Nell’anno 2020 sono stati vendute n.34 unità immobiliari, di cui n.24 alloggi + n.10 garage, per un importo complessivo in entrata di €. 1.007.500,86.

Sono state inviate agli affittuari, a seguito del Piano vendita del 25 ottobre 2019, n.231 comunicazioni per consentire la manifestazione all’acquisto dell’alloggio.

A seguito dell’attività svolta per la cessione degli immobili, sono state evase, per la predisposizione degli atti di vendita, n.45 pratiche che hanno determinato un introito per “spese istruttoria” di €. 42.750,00.

#### Stime alienazioni - locazioni non erp

E’ continuata l’attività di stima degli immobili oggetto di vendita o locazione, a seguito acquisizione valori dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Entrate.

Sono stati stimati tutti i locali commerciale ubicati nel quartiere ex gescal di Tuscania (n.24) ai fini “patrimoniali”.

#### Estinzione diritto di prelazione - Entrate

Nel corso dell’anno 2020 è continuata l’importante attività dell’Ufficio 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 sono state evase n.44 istanze, che hanno consentito un importo complessivo in entrata di €. 204.507,19.

#### Cancellazione ipoteche

Nell’anno 2020 è continuata l’attività di “gestione alloggi e locali a riscatto”.

Sono stati stipulati n.6 atti di cui:

- n.3 “atti di consenso a cancellazione d’ipoteca” a seguito del terminato pagamento delle rate dell’intero prezzo di cessione di altrettanti immobili;
- n.3 ”atti di consenso alla cancellazione d’ipoteca” a seguito di anticipato termine di pagamento delle rate dell’intero prezzo di cessione di n.4 immobili, che hanno determinato un introito di €. 34.929,14.

Alla data del 31.12 2020 rimane la gestione di n.93 procedimenti relativi ad alloggi acquistati in forma dilazionata.

#### Gestione delle locazioni immobili non erp

Attività svolta che ha consentito la cessione in affitto o in vendita di immobili di proprietà dell’Azienda.

Nel corso dell’anno 2020 sono stati redatti, approvati e pubblicati Bandi di gara per:

- vendita garage nel Comune di Bassano in Teverina - Bando del 29.11.2020;
- vendita n.19 garage in Viterbo quartiere Murialdo - DDG n.359 del 22.12.2020;
- vendita/locazione n.6 posti auto in Viterbo Via G. Rosi - DDG n.360 del 22.12.2020.

## Gestione condomini e Tabelle millesimali

Anche nell'anno 2020 è continuata la gestione di n.178 Condomini, di cui:

- n.60 condomini intera proprietà Ater;
- n.118 condomini misti di cui n.36 a maggioranza Ater e n.82 a maggioranza privati.

Tutti i Condomini sono amministrati da professionisti esterni (n.52).

L'attività ha riguardato:

- acquisizione delle certificazioni obbligatorie di aggiornamento professionale degli Amministratori dei Condomini, disciplinata dal D.M. n.140/2014, necessarie per l'espletamento di tale funzione;
- controllo delle procedure seguite dagli Amministratori nei confronti dell'Assegnatario moroso e dei componenti il nucleo familiare dello stesso, nel rispetto della L.R. 14 agosto 2017 n°9 che dispone azione diretta dell'Amministratore dei servizi condominiali per il recupero delle somme dovute per la gestione dei citati servizi;
- redazione del "prospetto relativo ai conduttori Ater dei Condomini Misti", documento indispensabile per la verifica, in contraddittorio con gli Amministratori, delle proprietà degli immobili dei singoli Condomini; documenti che, unitamente a quelli redatti nell'anno 2021 per i Condomini interamente di proprietà Ater, saranno trasmessi agli Amministratori, come disposto dall'art.13 della legge n.431798 - sostituito dall'art.1 comma 59 della legge n.280/15;
- verifica dei regolamenti condominiali, delle tabelle millesimali, 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.

La somma complessiva sostenuta dall'Azienda nell'anno 2020 per il pagamento degli oneri condominiali, ammontano ad €. 160.549,14 di cui;

€. 43.358,05 per "quote amministrazione alloggi in condominio" - conto n.3080205000;

€. 66.219,27 per "quote manutenzione alloggi in condominio" - conto n.3080305000;

€. 50.971,82 per "procedimenti legali inquilini" - conto n.3080204000.

## Segreteria Comitato Tecnico (Vigilanza cooperative)

L'attività di "segreteria" del Comitato Tecnico art. 9 legge regionale n.30 del 03.09.2002, organo consultivo in materia di edilizia residenziale pubblica, implica la convocazione delle sedute, redazione e conservazione dei verbali, collaborazione nell'istruttoria delle pratiche soggette al parere del Comitato, nonché il coordinamento del suo funzionamento.

Funzioni e competenze della segreteria trovano attuazione nel "Regolamento per la disciplina del funzionamento del Comitato Tecnico", approvato dal Commissario Straordinario con deliberazione n.42 del 14.12.2015.

Con deliberazione del Commissario Straordinario n.15 del 01.08.2019, è stato costituito definitivamente il Comitato Tecnico art.9 legge regionale n.30/2002.

E' stato predisposto quanto necessario per consentire l'attività del nuovo Organismo, continuando a svolgere, anche per l'anno 2020, la funzione di coordinamento per consentire il regolare lavoro del medesimo, provvedendo alla redazione e conservazione dei verbali delle varie sedute che si succederanno.

Nel corso dell'anno si sono svolte n.4 sedute per la trattazione di n.14 pratiche.

## Aree e Convenzione con i Comuni

Nell'anno 2020 è continuata la catalogazione delle convenzioni edilizie, stipulate ai sensi dell'art.35 legge 22 ottobre 1971 n.865, indispensabili per l'aggiornamento dell'inventario del patrimonio aziendale e per la stipula degli atti di vendita degli alloggi.

## Autorizzazioni lavori assegnatari

Anche nel corso dell'anno 2020 sono state rilasciate le autorizzazioni agli assegnatari, che hanno avanzato specifiche richieste di apportare modifiche e/o migliorie per rendere gli alloggi più confortevoli alle

necessità del nucleo familiare e, in alcuni casi, anche per eseguire veri e propri interventi di manutenzione ordinaria per rifacimento impianti e bagni, a cura e spesa dei conduttori.

L'attività è stata svolta nel rispetto del "regolamento delle autorizzazioni per gli immobili in locazione", approvato poi dal C.d.A. con deliberazione n.25 del 17.11.2006, e quindi previa istruttoria e verifica anche con sopralluoghi in loco.

#### Gestione Sinistri Assicurativi

Nel rispetto della Polizza "Assicurazione Responsabilità Civile Generale" e Polizza "Assicurazione Responsabilità Civile", anche nell'anno 2021 è continuata l'attività di verifica dei sinistri che hanno interessato maggiormente la garanzia per "acqua condotta e ricerca guasto" e interventi che hanno originato il risarcimento del danno, in contraddittorio con il perito dell'assicurazione.

#### Adempimenti D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81

Attività Responsabile servizio di prevenzione e protezione - Rspg dell'Azienda

Nel corso dell'anno 2020 è continuata 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, i servizi affidati, 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;
- fornitura R.S.P.P. (tecnico abilitato);
- 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 dei 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 del D.P.I. e sulle attrezzature per la lotta agli incendi;
- attività di consulenza sorveglianza sanitaria da parte del Medico competente incaricato dott.ssa Manuela Di FAMIANI;
- visite mediche lavoratori (effettuate a ottobre 2020);
- 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).

#### Ulteriori attività

Nel corso dell'anno l'Ufficio ha collaborato attivamente anche con gli altri Uffici del Servizio Tecnico per lo svolgimento delle seguenti ulteriori attività:

- rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata dall'Azienda;
- formulazione dei QQ.TT.EE. relativi agli interventi di Nuova Costruzione, Recupero Edilizio e/o Manutenzione Straordinaria;

- 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 di cui alla legge n.560/93 e s.m.i., e dal Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015.

Altre importanti attività svolte:

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;

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:

è continuata l'attività a seguito di rescissione contrattuale con l'approvazione 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 stato 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:

non sono stati ultimati i lavori per la sospensione a seguito "contenzioso condominiale";

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

è continuata l'attività per il Collaudo tecnico amministrativo;

- manutenzione straordinaria alloggi in Orte Corso Garibaldi n°127: lavori in corso.

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

### **Ufficio Costruzioni- Servizio Tecnico**

Le mansioni che afferiscono a tale ufficio sono molteplici e complesse e si esplicano essenzialmente in attività che riguardano la progettazione secondo tutti i livelli, per interventi di nuova costruzione, recupero edilizio, manutenzioni straordinarie e progetti speciali, programmi urbanistici attuativi, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, contabilità cantieri, accertamenti, rilievi di ogni tipologia, procedure autorizzative, gestione finanziamenti, programmazione interventi e quanto altro previsto dal regolamento di organizzazione aziendale, relativo alle competenze del settore.

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

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

urbanistici, le rilevazioni topografiche e i rilievi immobiliari, gli accatastamenti e il coordinamento del Comitato Tecnico.

Da subito quindi l'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali, ha portato avanti alcuni interventi programmati di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, e ha dato avvio a Progetti Speciali quali ad esempio l'applicazione del D.L. 34/2020 (Superbonus 110%) per l'efficientamento energetico e il consolidamento sismico in edifici di proprietà, lavorando con ritmi serrati, nonostante lo scrivente Ufficio e l'intero Servizio Tecnico versino in una difficile situazione di carenza di organico.

L'Ufficio Costruzioni infatti è riuscito a portare a compimento gli obiettivi prefissati per l'anno 2020 sia come completamento e nuove elaborazioni di progettazioni, sia come esecuzione di lavori nuovi e completamento dei 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.

Si fa presente infatti che per tutto l'anno 2020, sino all'entrata in vigore dell'Ordine di Servizio n.8, preso atto del pensionamento del geom. Fabrizi, Responsabile dell'Ufficio Manutenzioni, l'Ufficio Costruzioni e l'Ufficio Patrimonio hanno provveduto alla programmazione e gestione dell'attività afferente l'Ufficio Manutenzioni, con tutte le difficoltà provenienti dall'emergenza sanitaria da Covid 19.

## 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

E' stato redatto l'aggiornamento del progetto esecutivo che in fase di verifica da parte di professionista esterno incaricato con Determinazione n. 23 del 29-01-2019.E' in corso l'ultimazione della verifica che si è prolungata a causa della necessità di adeguare il progetto rispetto alle eccezioni fatte dal verificatore.

3 NC - Centro Civico ed auditorium

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

In adempimento alla convenzione sopracitata 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 i 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 che è stata approvata con Determinazione n. 273 del 15/10/2020. I lavori quindi sono ripresi regolarmente.

#### 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. E' stata ultimata la progettazione definitiva approvata con determinazione n. 311 del 17/11/2020 ed è in già in corso l'esecutiva, affidata a professionista esterno per la parte architettonica e impiantistica e ad ingegnere interno per la parte strutturale, per ottenere le autorizzazioni necessarie e appaltare i lavori, previa verifica che le somme a disposizione del finanziamento siano sufficienti ad eseguire l'intervento adeguato alle intervenute normative.

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

Costruzione di n. 9 alloggi

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

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.

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

Si è proceduto all'affidamento esterno della progettazione definitiva che è stata approvata con determinazione n. 111 del 27/04/2018 ed l'esecutiva è in fase di verifica a seguito della un ulteriore aggiornamento del progetto strutturale alle norme tecniche delle costruzioni 2018 intervenute. Il nuovo progetto esecutivo delle strutture ha comportato un aumento dei costi con conseguente verifica che le somme a disposizione del finanziamento siano sufficienti. Inoltre, l'intervento che era stato momentaneamente congelato in quanto il Comune di Ischia di Castro non aveva una graduatoria per l'assegnazione degli alloggi attiva; recentemente invece il Comune ha effettuato l'aggiornamento della stessa pubblicando il relativo bando. Ciò ha indotto l'Azienda a rivalutare la fattibilità dell'intervento e quindi a riaggiornare il progetto esecutivo.

#### 6 NC) VITERBO VIA DEI BERSAGLIERI (LOC. CARMINE)

Realizzazione centro polivalente

Finanziamento di €. 1.201.228,14 - Importo lavori € 825.407,56

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. Successivamente è stato redatto l'aggiornamento del progetto esecutivo strutturale, è stata rilasciata l'autorizzazione sismica dal Genio Civile, è stato approvato il nuovo progetto esecutivo e QTE n. 1/ter che ha evidenziato la necessità di integrazione di finanziamento con fondi L.560/93 per la quale è stata inoltrata richiesta alla Regione Lazio. E' stato rilasciato il nuovo permesso di costruire.

L'Azienda sta effettuando valutazioni, avendo richiesto con ulteriore nota scritta conferma di mantenimento di interesse al Comune di Viterbo sull'utilizzo del manufatto alla quale non è seguita alcuna risposta, per prevedere un altro utilizzo dell'edificio magari per uso proprio.

#### 7 NC) BASSANO IN TEVERINA LOC. CAMPO FIERA

Realizzazione di n° 6 garages – Lavori sistemazione esterna

Somme impegnate €. 23.149,45 - Importo lavori € 18.820,69

L'Azienda ha avviato le procedure per i lavori di sistemazione esterna dei garages che non erano previste dall'appalto principale, al fine di consegnare i manufatti edilizi definitivamente per la locazione o per la vendita

## 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, poi integrati fino ad € 999.345,37 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 che nel procedere alla redazione del progetto definitivo 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, avendo già effettuato un intervento di messa in sicurezza, su altre localizzazioni in cui la tensione abitativa sia maggiormente pressante.

### 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

Finanziamento di € 2.308.479,31 - Importo lavori € 1.455.342,86

I lavori previsti nel progetto 1° stralcio (opere di urbanizzazione), per un importo di €.2.308.479,39 sono regolarmente ultimati. A seguito di dissesti idrogeologici è stato necessario effettuare 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. I lavori sono regolarmente ultimati, è stato effettuato il monitoraggio richiesto dalla Regione, è stato redatto altresì lo stato finale e collaudo finale regolarmente approvato con Determinazione n. 250 del 29/09/2020 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 € 2.308.479,39 con economie per € 106.047,21 che possono essere riversate sul quadro economico del secondo stralcio.

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

Finanziamento di € 3.499.910,69 - Importo lavori € 2.468.032,00

Gli approfondimenti progettuali effettuati dallo Studio Associato Chia, incaricato della progettazione e le stime preliminari 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 € 3.499.910,69.

Si sta procedendo ad aggiornare la progettazione definitiva e si rimane in attesa per l'avvio di questo secondo stralcio, della ratifica da parte della Regione Lazio del primo stralcio.

#### 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 garantirne una migliore fruibilità. E' stato approvato il progetto di esecutivo di tali lavori con Determinazione n. 307 del 13/11/2020 per l'utilizzo delle economie provenienti dal cantiere principale ed a dicembre 2020 è stata indetta la gara per l'affidamento dei lavori con procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando.

#### 5 R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPPICIANO

Verifiche tecniche preliminari

Finanziamento di € 344.664,65 - Importo lavori € 247.430,00.

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

Con Determinazione n.146 del 28/05/2020 è stato affidato l'incarico per effettuare indagini geologiche che evidenzino presenza di cavità o dissesti nel sottosuolo causa dei cedimenti strutturali dei fabbricati ed è in fase conclusiva la redazione del progetto esecutivo per la messa in sicurezza dei fabbricati.

#### ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

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

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

#### 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 ha consentito di ristabilire le condizioni di abitabilità e decoro sui fabbricati in oggetto. 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' sta approvato con Determinazione n. 251 del 29/09/2020 il certificato di regolare esecuzione e QTE a collaudo che ha evidenziato 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, è stata esperita la gara d'appalto e i lavori sono regolarmente iniziati ed in corso di esecuzione.

Nel frattempo sui garages adiacenti l'edificio è stato effettuato un intervento di bonifica dall'amianto, regolarmente ultimato.

### 3 M) CIVITA CASTELLANA

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

Finanziamento € 3.030.214,15 - Lavori € 2.109.388,59

A seguito di convenzione stipulata in data 09-01-2008 rep. n° 1233, l'ATER, oltre al progetto esecutivo già redatto e consegnato, è stata incaricata della Direzione dei Lavori dell'intervento e i relativi lavori hanno avuto inizio il 20/05/2019 e alla data di dicembre 2020 sono in corso di esecuzione.

### 4M) 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. E' stato affidato l'incarico per la progettazione esecutiva con Determinazione n. 174 del 25/06/2020.

## ATTIVITA' RELATIVA AI PROGRAMMI SPECIALI

### 1 PS) VITERBO- VIA CACCIABELLA

Realizzazione di Playground

Finanziamento € 90.000,00 - Lavori € 64.853,55

Trattasi di recupero di area verde pertinenziale edifici E.R.P.S sito in Viterbo via Cacciabella, finanziato con DGRL n. 338 del 04/06/2020.

L'Ater di Viterbo ha individuato, nell'ambito del territorio ricadente nel Comune di Viterbo e frazioni limitrofe, delle aree idonee di pertinenza di edifici di Edilizia Residenziale pubblica, delle quali è stata selezionata quella in via Cacciabella. La caratteristica di queste aree è che essendo aree pertinenziali, sono di modeste dimensioni e quindi è stato possibile utilizzarle esclusivamente come aree di aggregazione, attrezzate per il gioco di bambini e la sosta degli adulti. I lavori sono stati progettati, affidati e sono in corso di esecuzione.

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

Progetto "Ossigeno"

Finanziamento € 48.707,23 - Lavori € 36.572,70

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

I lavori sono stati progettati ed affidati.

## ATTIVITA' RELATIVA ALLA PROGRAMMAZIONE INTERVENTI

L'Azienda, come indicato nelle premesse, ha dato un grande impulso all'attività del Servizio Tecnico soprattutto avviando programmi importanti e impegnativi derivanti dai nuovi provvedimenti normativi nazionali e regionali. Ciò finalizzato alla conservazione, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, per assolvere al meglio il ruolo di operatore pubblico di e.r.p., e mantenere gli immobili in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro.

### 1P) 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. Dopo una prima valutazione della Regione e si resta in attesa delle valutazioni dei progetti da parte eventuale superiore approvazione del Ministero.

#### 1a) 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 propone 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.

Con Determinazione regionale n. G 18697/2019 tale intervento è stato momentaneamente escluso dal finanziamento.

#### 1b) 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.

Con Determinazione regionale n. G 18697/2019 tale intervento è stato ammesso a finanziamento e si rimane in attesa di successive determinazioni.

2P) VITERBO E PROVINCIA - Programma per l'efficientamento energetico e per il consolidamento sismico in edifici di proprietà.

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

Il Servizio Tecnico, nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda, è tenuto ad effettuare un costante monitoraggio dello stato di consistenza degli immobili e nell'ambito delle ricognizioni sono state rilevate varie problematiche inerenti la conservazione e la funzionalità degli stabili di e.r.p.s. di proprietà dell'Azienda che si differenziano in base all'anno di costruzione, alla tipologia degli immobili ed alla diversa complessità delle loro componenti tecnologiche nonché all'esecuzione o meno di periodici interventi manutentivi. Un'analisi puntuale degli edifici ha evidenziato una diffusa esigenza di interventi di manutenzione straordinaria atti a mantenere le necessarie condizioni di vivibilità e sicurezza nonché a preservare la conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda attraverso interventi di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico, abbattimento delle barriere architettoniche, riqualificazione architettonica.

Per questo motivo, visti il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, recante "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19" e ss.mm.ii., cd. "Decreto Rilancio" e il Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020 n.34 "Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus." (GU Serie Generale n.246 del 05-10-2020) e in esecuzione della Deliberazione del Commissario Straordinario n.14 del 29/10/2020, l'Azienda ha avviato una campagna di indagine sul patrimonio edilizio. Infatti il Decreto Rilancio "Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici" prevede che i benefici fiscali si applicano anche agli interventi effettuati dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati.

L'ATER di Viterbo sta provvedendo alla pubblicazione di avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazione di interesse da parte di operatori economici a fungere da promotori nelle forme del partenariato pubblico privato per l'efficientamento energetico e per il consolidamento sismico in edifici di proprietà dell'ATER provincia di Viterbo, mediante benefici fiscali di cui al d.l. 34/2020, convertito con modificazione con la legge 17/07/2020 n. 77 (c.d. superbonus).

#### 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:

- programmazione, progettazione e attuazione di procedimenti inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e lavori in somma urgenza;
- elaborazione ed assistenza ai vari uffici del Servizio Tecnico per la redazione e presentazioni progetti relativi a pratiche autorizzative edilizie, urbanistiche, sismiche, paesaggistiche, ecc;
- elaborazione pratiche catastali;
- rilievi topografici e immobiliari, rilievi con utilizzo del Laser Scanner e drone;
- accesso ai portali ANAC per le istruttorie relative alle gare di appalto e la trasmissione dei dati relativi agli appalti di competenza dell'Ufficio;
- adempimenti per la formulazione dei bandi da gara ed espletamento delle procedure di appalto di competenza dell'Ufficio;
- coordinamento dell'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;
- aggiornamenti dei regolamenti per l'affidamento dei lavori inferiori di importo inferiore a € 1.000.000,00, per la formazione degli elenchi degli operatori economici, per la formazione degli elenchi dei professionisti tecnici, per la ripartizione degli incentivi per le funzioni tecniche;
- redazione avvisi per la formazione degli elenchi degli operatori economici, dei professionisti tecnici e relativi procedimenti successivi;
- 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.

Le conseguenze della pandemia da Covid-19 hanno avuto un forte impatto e ripercussioni anche sulle attività dell'Ater e conseguentemente sul raggiungimento degli obiettivi. In risposta a questo drammatico evento globale, l'Azienda si è comunque prontamente adeguata mettendo in campo una serie di azioni volte a trovare risposte concrete alle avversità incontrate e alle esigenze sorte.

Non si può che evidenziare che i risultati conseguiti, quest'anno addirittura culminati con il risultato positivo di bilancio, 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.

F.to IL DIRETTORE GENERALE  
Avv. Fabrizio Urbani

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

**Bilancio Consuntivo al 31/12/2020**

Descrizione		
<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>ANNO 2019</b>	<b>ANNO 2020</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	<b>102.967,00</b>	<b>112.503,00</b>
7) Altre	102.967,00	112.503,00
II. Materiali	<b>69.549.516,00</b>	<b>74.936.321,00</b>
1) Terreni e fabbricati	64.842.216,00	70.697.260,00
2) Impianti e macchinario	1.883,00	1.883,00
3) Attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) Altri beni	50.977,00	76.363,00
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	4.654.440,00	4.160.815,00
III. Finanziarie	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B</b>	<b>69.652.483,00</b>	<b>75.048.824,00</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I. Rimanenze	<b>925.540,00</b>	<b>925.540,00</b>
2) Interventi in corso destinati alla vendita	925.540,00	925.540,00
II. Crediti	<b>5.347.072,00</b>	<b>5.847.195,00</b>
1) verso Clienti	1.516.898,00	1.957.276,00
di cui entro l'esercizio	1.516.898,00	1.957.276,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
4-bis) crediti tributari	141.820,00	88.106,00
di cui entro l'esercizio	141.820,00	88.106,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
5) verso altri	3.688.354,00	3.801.813,00
di cui entro l'esercizio	2.679.125,00	2.569.134,00
di cui oltre l'esercizio	1.009.229,00	1.232.679,00
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
IV. Disponibilità liquide	<b>6.535.803,00</b>	<b>5.100.124,00</b>
1) Depositi bancari e postali	6.535.803,00	5.100.124,00
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C</b>	<b>12.808.415,00</b>	<b>11.872.859,00</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>3.085,00</b>	<b>5.245,00</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>82.463.983,00</b>	<b>86.926.928,00</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	16.026.168,00	16.649.235,00
VII. Altre riserve	63.994.582,00	63.508.277,00
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-3.779.213,00	-2.285.340,00
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	-250.418,00	79.844,00
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO A</b>	<b>76.730.968,00</b>	<b>78.691.865,00</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) Altri fondi	160.137,00	2.365.399,00
<b>TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>160.137,00</b>	<b>2.365.399,00</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>921.166,00</b>	<b>917.143,00</b>
<b>D) Debiti</b>		
7) verso fornitori	<b>360.189,00</b>	<b>480.864,00</b>
di cui entro l'esercizio	360.189,00	480.864,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
12) Tributari	<b>73.529,00</b>	<b>104.599,00</b>
di cui entro l'esercizio	73.529,00	104.599,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
13) verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	<b>923,00</b>	<b>337,00</b>
di cui entro l'esercizio	923,00	337,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
14) Altri debiti	<b>3.705.662,00</b>	<b>3.955.354,00</b>
di cui entro l'esercizio	3.328.436,00	3.571.555,00
di cui oltre l'esercizio	377.226,00	383.799,00
<b>D) TOTALE DEBITI</b>	<b>4.140.303,00</b>	<b>4.541.154,00</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>511.409,00</b>	<b>411.367,00</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>82.463.983,00</b>	<b>86.926.928,00</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>ANNO 2019</b>	<b>ANNO 2020</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	<b>3.872.442,00</b>	<b>3.791.012,00</b>
a) da canoni di locazione	3.872.442,00	3.791.012,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	<b>1.916.203,00</b>	<b>0,00</b>
5) Altri ricavi e proventi:	<b>1.393.344,00</b>	<b>1.756.298,00</b>
a) Contributi in conto esercizio	387.454,00	297.562,00
b) Plusvalenze da alienazione	177.678,00	766.904,00
c) Rimborsi e proventi diversi	828.212,00	691.832,00
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A</b>	<b>7.181.989,00</b>	<b>5.547.310,00</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) per servizi	<b>3.152.860,00</b>	<b>871.386,00</b>
8) per godimento di beni di terzi	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
9) per il personale	<b>2.250.568,00</b>	<b>2.182.834,00</b>
a) Salari e stipendi	1.588.392,00	1.484.685,00
b) Oneri sociali	405.187,00	385.943,00
c) Trattamento di fine rapporto	129.330,00	115.661,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00
e) Altri costi	127.659,00	196.545,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	<b>962.701,00</b>	<b>997.345,00</b>
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.887,00	5.985,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	959.814,00	991.360,00
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	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
12) Accantonamenti per rischi	<b>250.000,00</b>	<b>250.000,00</b>
13) Altri accantonamenti	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
14) Oneri diversi di gestione	<b>798.305,00</b>	<b>1.135.192,00</b>
a) Fondo Regionale ERP	170.720,00	171.400,00
b) di cui imposte gestione immobili	490.533,00	445.567,00
c) di cui altri costi	137.052,00	518.225,00
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B</b>	<b>7.414.434,00</b>	<b>5.436.757,00</b>
<b>Differenza tra Valore e Costo della Produzione</b>	<b>-232.445,00</b>	<b>110.553,00</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
16) Altri proventi finanziari	<b>89.447,00</b>	<b>102.532,00</b>
17) Interessi e altri oneri finanziari	<b>2.447,00</b>	<b>5.218,00</b>
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C</b>	<b>87.000,00</b>	<b>97.314,00</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
18) Rivalutazioni	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
19) Svalutazioni	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE D</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	<b>-145.445,00</b>	<b>207.867,00</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, corrento, differite, anticipate	<b>104.973,00</b>	<b>128.023,00</b>
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	<b>-250.418,00</b>	<b>79.844,00</b>

Descrizione		
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>		
<b>A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (METODO INDIRECTO)</b>	<b>ANNO 2019</b>	<b>ANNO 2020</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	-250.418,00	79.844,00
Imposte sul reddito	104.973,00	128.023,00
Interessi passivi/(Interessi attivi)	-87.000,00	-97.314,00
(Dividendi)	0,00	0,00
Plusvalenze/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-177.678,00	-766.904,00
<b>1. Utile/perdita dell'esercizio prima d'imposte, interessi, dividendi e Plus/Min. da cessione</b>	<b>-410.123,00</b>	<b>-656.351,00</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN	0,00	0,00
Accantonamento ai fondi	129.330,00	115.661,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	962.701,00	997.345,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00	0,00
<b>2. Flusso Finanziario prima delle variazioni del Capitale Circolante Netto</b>	<b>1.092.031,00</b>	<b>1.113.006,00</b>
Variazioni del Capitale Circolante Netto	0,00	0,00
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-11.960,00	0,00
Decremento/(Incremento) dei Crediti verso Clienti	-332.386,00	-440.378,00
Incremento/(decremento) Debiti V/fornitori	-47.355,00	120.675,00
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	86.042,00	-2.160,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-152.982,00	-100.042,00
Altre variazioni del Capitale Circolante Netto	571.665,00	189.361,00
<b>3. Flusso Finanziario dopo le variazioni del Capitale Circolante Netto</b>	<b>113.024,00</b>	<b>-232.544,00</b>
Altre rettifiche	0,00	0,00
Interessi incassati/(pagati)	87.000,00	97.314,00
(Imposte sul reddito pagate)	-100.843,00	-96.953,00
Dividendi Incassati	0,00	0,00
Utilizzo dei Fondi	-530.511,00	2.085.578,00
<b>4. Flusso Finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>-544.354,00</b>	<b>2.085.939,00</b>
<b>Flusso Finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>250.578,00</b>	<b>2.310.050,00</b>
<b>B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO</b>		
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>	-1.694.889,00	-5.611.261,00
(Investimenti)	-1.913.836,00	-6.623.549,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	218.947,00	1.012.288,00
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>	-499,00	-15.521,00
(Investimenti)	499,00	15.521,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	0,00	0,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>	0,00	0,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
<b>Flusso Finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>-1.695.388,00</b>	<b>-5.626.782,00</b>
<b>C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	0,00	0,00
Accensione finanziamenti	0,00	0,00
Rimborso finanziamenti	0,00	0,00
Mezzi Propri	0,00	0,00
Aumento di capitale a pagamento	0,00	0,00
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0,00	0,00
Altre variazioni riserve Patrimonio Netto	-137.251,00	1.881.053,00
<b>Flusso Finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-137.251,00</b>	<b>1.881.053,00</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)</b>	<b>-1.582.061,00</b>	<b>-1.435.679,00</b>
<b>Disponibilità liquida al 1 gennaio</b>	<b>8.117.864,00</b>	<b>6.535.803,00</b>
<b>Disponibilità liquida al 31 dicembre</b>	<b>6.535.803,00</b>	<b>5.100.124,00</b>
<b>Variazione disponibilità liquide</b>	<b>-1.582.061,00</b>	<b>-1.435.679,00</b>

**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 2020**

**Premessa**

Gent.ma Giunta Regionale del Lazio,

il presente bilancio consuntivo, sottoposto al Vostro esame, evidenzia un utile di esercizio pari a Euro **79.844** rispetto ad una perdita di Euro 250.418 dell'esercizio precedente (+€ 330.262). Nonostante 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, esposta ed evidenziate nella relazione del Direttore Generale a cui si rimanda, l'Azienda è riuscita a chiudere in utile.

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

Il Bilancio Consuntivo 2020, 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 Presidente Consiglio Amministrazione;
- f) Nota integrativa;

ed è stato redatto in osservanza delle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del Codice civile ed in considerazione dei dettami del D.lgs. 139/2015 che recepisce la Direttiva comunitaria di riferimento n° 2013/34/UE del 26 giugno 2013, integrati dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), 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 2020 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi ad esclusione della spese per manutenzioni

straordinarie che sono da quest'anno direttamente allocate nello stato patrimoniale attivo tra i cespiti, mentre negli anni passati venivano anche contabilizzate nelle voci di conto economico B7) "costi per servizi" e A4) "incrementi di immobilizzazioni per lavori interni".

## **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	31/12/2019	31/12/2020	Differenza
Immobilizzazioni Immateriali	102.968	112.503	+9.536
<b>Totale</b>	<b>102.968</b>	<b>112.503</b>	<b>+9.536</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	31/12/2019 (bilancio approvato)	31/12/2019 (comparato)	31/12/2020	Differenza
Terreni e fabbricati	63.916.675	64.842.216	70.697.260	6.780.585
Altri beni	52.860	52.860	78.246	25.386
Immobilizzazioni in corso e acconti	5.579.980	4.654.440	4.160.815	-1.419.165
<b>Totale</b>	<b>69.549.515</b>	<b>69.549.516</b>	<b>74.936.321</b>	<b>5.386.806</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. La differenza di € 6.780.585 è composta come segue:

- € 925.540 rappresenta l'incremento per riclassifica del valore degli immobili di Via Monti Cimini. Tali immobili poiché destinati alla vendita, anche ai sensi dell'art 14 del regolamento di contabilità, devono essere imputati tra le rimanenze- Lo scorso anno (esercizio 2019) tale valore è stato erroneamente scomputato dalla voce 'Terreni e fabbricati' anziché dalla voce di appartenenza 'Immobilizzazioni in corso e acconti', pertanto il valore è stato riclassificato per renderlo comparabile con il valore dei Terreni e fabbricati 2020, in ottemperanza al Principio Contabile OIC 29, paragrafo 44 e seguenti;
- € 3.136.711 per incremento di valore dei terreni e fabbricati per lavori straordinari;
- € -251.748 per decremento netto dei fabbricati venduti nel corso dell'esercizio;
- € -979.471 rappresenta la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio dei terreni e fabbricati;
- € 3.949.552 costituisce l'imputazione contabile a seguito di rettifica dei fondi ammortamento. Nel corso

dell'esercizio 2018 a seguito del completamento della procedura di verifica e ricostruzione dell'intero libro cespiti dell'ATER, è stato riscontrato un disallineamento (eccedenza) del valore dei fondi ammortamento relativi ai fabbricati. La correzione ad inizio esercizio 2020 è stata portata ad incremento degli immobili e rilevata nel patrimonio netto ad incremento degli utili portati a nuovo, così come previsto dal Principio Contabile OIC 29, paragrafi 44 e seguenti.

Le variazioni degli altri beni mobili si riferiscono per gli incrementi pari a € 37.274 agli acquisti di macchine elettroniche d'ufficio, mentre i decrementi pari a € 11.889 agli ammortamenti dell'esercizio.

Nella voce immobilizzazioni in corso e acconti sono indicate le immobilizzazioni in corso di costruzione non ancora ultimate. Per tale voce non è previsto il calcolo delle quote di ammortamento poiché, secondo i principi contabili nazionali, l'ammortamento inizierà nel momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso. Nel corso dell'esercizio gli incrementi si riferiscono ad ulteriori stati di avanzamento lavori (€ 352.541), i decrementi ai lavori completati.

Si riporta di seguito il prospetto di dettaglio delle variazioni intervenute:

Descrizione	31/12/2019	Riclassifiche 2019	Incres. per lavori straord. o acq. beni mobili	Decrementi per alienazioni o completamento lavori	Decrementi per ammortamenti	Rettifica fondi ammortamento	31/12/2020
Terreni e fabbricati	63.916.675	925.540	3.136.711	-251.748	-979.471	3.949.552	70.697.260
Altri beni	52.860		37.274		-11.889		78.246
Immobilizzazioni in corso e acconti	5.579.980	-925.540	352.541	-846.166			4.160.815
<b>TOTALE</b>	<b>69.549.515</b>	<b>0</b>	<b>3.526.526</b>	<b>-1.097.914</b>	<b>-991.360</b>	<b>3.949.552</b>	<b>74.936.321</b>

### **Immobilizzazioni Finanziarie**

Al 31.12.2020 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	31/12/2019	31/12/2020	Differenze
Crediti per canoni di locazione, servizi a rimborso, quote condominiali	5.535.392	5.559.223	23.831
Crediti verso cessionari alloggi	738.168	458.301	-279.867
Crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso	328.771	472.447	143.676
Crediti verso occupanti abusivi	6.322.019	7.124.757	802.738
<b>Totale</b>	<b>12.924.350</b>	<b>13.614.728</b>	<b>690.378</b>

Si riporta inoltre la situazione di tali crediti al 31.12.2020 distinta per fasi di recupero precontenziose o legali:

L'attività svolta nell'anno 2020 relativamente al recupero della morosità e al contrasto delle occupazioni abusive deve necessariamente tenere conto di due fattori:

-effetto pandemico che ha aggravato le difficoltà economiche di una fascia già fragile di assegnatari di alloggi di erp e i vari DPCM che si sono susseguiti disponendo la sospensione degli sfratti per morosità fino alla data del 30 giugno 2021. Quanto sopra, se da un lato ha rappresentato una obiettiva esigenza, dall'altro ha interdetto il completamento delle procedure in corso che erano state avviate proprio per fronteggiare la morosità.

Ciò nonostante l'ufficio si è attivato:

1.conferendo incarichi legali per recupero morosità/indennità di occupazione abusiva nei confronti di 22 assegnatari di immobili di erp e n. 22 occupanti senza titolo per un recupero rispettivamente di € 162.669,32 ed € 471.709,31 al momento dell'incarico ed ottenendo per tutte le posizioni degli abusivi decreto ingiuntivo e per la maggioranza degli assegnatari/conducenti di locali anche lo sfratto ex art 32 RD. 1165/38.

2.dal punto di vista amministrativo con la massiva formale messa in mora, inviata nel giugno 2020, ai sensi dell'art. 1219 del codice civile di ben 836 utenti morosi al 31/12/2019 per un totale di € 8.926.424,95 di cui € n.397 pratiche rateizzate d'ufficio per un importo pari ad € 2.074.815,00 sulla base di criteri fissati dal Commissario Straordinario con Deliberazione n. 5 del 18 maggio 2020 che ha fatto registrare per i soli 6 mesi del 2020 un recupero di € 42.445,17 oltre all'apertura di n. 62 piani di rientro personalizzati su altrettante richieste di assegnatari con un introito per l'Ente pari ad € 32.547,10.

3.con la gestione di n. 434 pratiche attive alla data del 31/12/2020 comprensive dei locali, alloggi in assegnazione, riscatti e occupazioni abusive (n. 95 per un totale di € 3.963.952,42). Sanate completamente n 28 posizioni.

L'Azienda, dopo aver espresso nel corso dell'anno 2019 la volontà di demandare all'Agenzia delle Entrate-Riscossione il recupero crediti di tutte le posizioni per le quali si sia già in possesso di un D.I. o di sentenza, con determina del D.G. n. 42/2020 ha effettivamente attivato 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.

Anche questa attività di recupero è stata sospesa per tutto l'anno 2020.

- la L.R. n.1/2020 che ha previsto:

1. la regolarizzazione in sanatoria, con termine per la domanda inizialmente prevista entro il 28/2/21 e prorogata al 28/05/2021, per le occupazioni abusive avvenute entro la data del 23 maggio 2014.

Risultano aver presentato la relativa istanza n. 63 occupanti Coloro che otterranno la regolarizzazione dovranno versare per un periodo di non oltre 5 anni un canone commisurato al reddito in aggiunta ad € 200,00 di sanzione. Gli uffici stanno lavorando alla definizione delle pratiche Ad oggi non è ancora possibile quantificare l'impatto economico della sanatoria sulla realtà finanziaria aziendale, per effetto del ricalcolo del dovuto da coloro che otterranno la sanatoria.

Due fenomeni quelli della morosità e delle occupazioni purtroppo conclamati che negli anni hanno richiesto sia un continuo impegno in azioni legali, supportate da una importante attività amministrativa dell'Ente, sia un rapporto con una utenza fragile le cui situazioni debitorie o comunque di difficoltà sociale richiedono sempre interventi mirati in quanto affrontare la questione abitativa, che negli ultimi tempi ha assunto una nuova centralità, significa addentrarsi in un campo il cui connotato principale è quello dell'emergenza.

Non a caso si sono sempre cercate collaborazioni con gli Assessorati alle politiche sociali, presso i vari Comuni presenti sul territorio, per un'azione sinergica in modo da conseguire i fini dell'Azienda ma nel rispetto delle persone e delle famiglie il più delle volte morose o occupanti abusive per situazioni di grave necessità a causa sia della mancanza di una abitazione ma oggi, in conseguenza del fenomeno pandemico, anche a causa della sopraggiunta difficoltà di pagare il canone di affitto o la rata di un mutuo contratto in precedenza.

Amministrazioni comunali che si è cercato di coinvolgere in maniera importante:

nel comune interesse di garantire l'assegnazione e la permanenza negli alloggi a chi ne ha effettivamente bisogno, tanto più in questo terribile momento della pandemia, è stato richiesto, inizialmente al comune di Tarquinia, di verificare per gli utenti inseriti in un elenco che l'Azienda ha trasmesso che non sussistano le condizioni previste negli Art. 13 e 15 della L.R. 12/99,

a) aver ceduto a terzi, in tutto o in parte l'alloggio assegnato

b) non abitare stabilmente l'alloggio

c) aver mutato la destinazione d'uso

d) svolgere attività illecite

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

Nel medesimo elenco sono stati indicati i nuclei familiari morosi nel pagamento del canone e/o delle quote condominiali, comportamento questo che ai sensi dell'Art.14 c. 1 Reg.to Reg.le n. 2/2000 costituisce motivo di decadenza dall'assegnazione che è disposta dal Comune competente su proposta dell'Ente gestore.

### **Fondo Svalutazione Crediti**

I crediti sono rappresentati in bilancio, al 31 dicembre 2020, 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 2020 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.*

<b>Portafoglio per categoria</b>	<b>Saldo al 31 12 2020</b>	<b>% Svalutazione</b>	<b>Fondo al 31 12 2020</b>	<b>Saldo residuo al 31.12.2020</b>
Crediti per canoni di locazione	12.683.980	87	11.081.931	1.511.173
Crediti vs cessionari alloggi	458.301	50	229.150	229.151
Crediti vs Clienti per locazione immobili ad uso diverso	472.447	73	346.371	126.076
<b>Totale</b>	<b>13.614.728</b>		<b>11.657.452</b>	<b>1.957.276</b>

### **Crediti Tributari**

I crediti tributari ammontano ad € **88.106** rispetto agli € 141.820 dell'esercizio precedente e riguardano il credito Iva di € 84.195, il credito Ires di € 3.761 e quello per erario imposte sostitutive Tfr di € 150.

## **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide ammontano ad euro **5.100.124**. Nel prospetto che segue se ne riporta il dettaglio:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Differenza</b>
Depositi bancari	6.433.656	4.977.406	-1.456.250
Depositi postali	102.147	122.718	20.571
Denaro e valori in cassa	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>6.535.803</b>	<b>5.100.124</b>	<b>-1.435.679</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 acceso 5 conti correnti con la Banca Lazio Nord Credito Cooperativo ed 1 conto corrente con le Poste Italiane.

La liquidità rilevata pari a euro **5.100.124** al 31 dicembre è da attribuire:

<b>Descrizione conto corrente/Fondi</b>	<b>Saldo liquidita' al 31.12.2020</b>
Conto Corrente Ordinario saldo contabile	-193.576
Conto Corrente L.560/93 saldo contabile	5.078.811
Conto Corrente Fitti Matteotti saldo contabile	30.808
Conto Corrente Fondi Cer saldo contabile	1
Conto Corrente Fondi Legge Lupi saldo contabile	61.362
Conto Corrente Postale saldo contabile	122.718
<b>Totale Disponibilita'</b>	<b>5.100.124</b>

## **Ratei e risconti attivi**

Si rilevano ratei attivi e risconti attivi per complessivi € **5.245** rispetto ad € 3.085 dell'esercizio 2019, 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 2020 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
Capitale di dotazione	535.289	-	535.289
Riserva di rivalutazione monetaria	204.560	-	204.560
Riserva proventi 560/93e Contributi in c/capitale	72.711.388	136.762	72.848.150
Riserva statutaria e altre riserve	7.309.362	-	7.309.362
Perdite portate a nuovo	- 3.779.213	1.493.873	- 2.285.340
Risultato d'esercizio	- 250.418	330.262	79.844
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>76.730.968</b>	<b>216.607</b>	<b>78.691.865</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 31.12.2019, pari ad € 250.417, nonché le rilevazioni effettuate dall'Ente secondo quanto previsto dall'OIC 29 punto 44 e seguenti, di sistemazioni contabili relative agli anni precedenti per € 1.744.290 importo a sua volta composto da € 3.949.552 per rettifica dei fondi ammortamento ed € -(2.205.262) per imputazione a fondo rischi per crediti diversi e anticipazioni diverse.

### **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 2020 la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi e comunque vantaggi economici pari ad euro 529.932.

<b>Periodo/Data</b>	<b>Soggetto erogante</b>	<b>Contributo ricevuto</b>	<b>Causale</b>
04/02/2020	Regione Lazio	€ 129.351	Accredito M.S. Via C.Cattaneo Viterbo DGR 235/08
16/04/2020	Comune di Capranica	€ 130.944	Contributi su Centro Civico e Auditorium Capranica DGR 1831/99
01/09/2020	Regione Lazio	€ 46.761	Accredito M.S. Graffignano/Sipicciano DGR 994/09
13/10/2020	Regione Lazio	€ 18.000	Accredito M.S. Progetto Playground Viterbo Via Cacciabella DGR 338/2020
27/10/2020	Regione Lazio	€ 6.682	Accredito M.S. Soriano Loc. Chia Q.92/95 art.11 L.493/93
03/11/2020	Regione Lazio	€ 38.258	Contributi su Recupero Comuni Vari L.80/14
09/12/2020	Comune di Capranica	€ 159.936	Contributi su Centro Civico e Auditorium Capranica DGR 1831/99
<b>TOTALE</b>		<b>€ 529.932</b>	

## **Passività**

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

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Differenze</b>
Fondo Rischi per Aree	98.546	98.546	0
Fondo su Cessione Immobili	35.084	35.084	0
Fondo Interventi Straordinari	26.507	26.507	0
Fondo Rischi Crediti e Anticipazioni Diverse	0	2.205.262	2.205.262
<b>Totale</b>	<b>160.137</b>	<b>2.365.399</b>	<b>2.205.262</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 2020 non sono determinabili l'ammontare o la data di manifestazione. Accoglie la stima degli oneri probabili per le situazioni, basata sulle attuali conoscenze e previsioni.

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

Il Fondo Rischi per Crediti Diversi anticipazioni diverse è stato incrementato di € 2.205.262 per far fronte all'eventuale inesigibilità di questi ultimi. Si tratta in particolare di posizioni creditorie diverse risalenti ad anni pregressi e riferite per la prevalenza ad anticipazioni effettuate per spese condominiali e di manutenzione non ancora restituite dai condomini, ed anche da altre anticipazioni (caparre confirmatorie versate su acquisti mai perfezionati, anticipazioni a ditte per assegnazione lavori sospesi) che allo stato attuale risultano di dubbia recuperabilità. Tale importo considerata l'inesistenza di nuovi elementi valutativi nell'anno 2020 è stato rilevato, ai sensi dell'OIC 29 paragrafo 44 e seguenti, sul saldo di apertura di una voce del Patrimonio Netto (perdite portate a nuovo).

### **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 **917.143** e registra un decremento di euro **4.023** rispetto all'esercizio precedente determinato dalla liquidazione del personale andato in quiescenza 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 € 115.661.

## Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda ammontano complessivamente a euro **4.541.154** rispetto ad € 4.140.303 del 2019 con un aumento di € 400.851.

Descrizione	31.12.2020	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	480.864	480.864	-	-
Debiti tributari	104.599	104.599	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	337	337	-	-
Altri debiti	3.955.354	3.571.555	383.799	-
<b>Totale</b>	<b>4.541.154</b>	<b>4.157.355</b>	<b>383.799</b>	-

Descrizione	Totale	ITALIA
Debiti verso banche	-	-
Debiti verso fornitori	480.864	480.864
Debiti tributari	104.599	104.599
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	337	337
Altri debiti	3.955.354	3.955.354
<b>Totale</b>	<b>4.541.154</b>	<b>4.541.154</b>

L'Ater non ha debiti vs Banche.

Il debito verso fornitori è pari a euro **480.864** rispetto ad € 360.189 del 2019 con un aumento di € 120.675 e rappresenta il debito per fatture ricevute e da ricevere.

I debiti tributari ammontano a euro **104.599** rispetto ad € 73.529 del 2019 con un aumento di € 31.070 e sono relativi a debito Irap di € 38.838, ritenute acconto professionisti € 3.248 e

ritenute dipendenti € 62.513.

Il debito verso gli enti previdenziali ammonta a euro **337** rispetto ad € 923 del 2019 con un decremento di € 586 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 **383.800** rispetto ad € 377.390 del 2019 con un incremento di € 6.410.
- ✓ il debito verso il personale dipendente, per euro **132.641** rispetto ad € 71.781 del 2019 con un aumento di € 60.860, è costituito dal debito per Legge Merloni.
- ✓ il debito vs il Comune Vari per Aree, pari ad euro **157.815** è rimasto invariato rispetto a quello del 2019.
- ✓ 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	31/12/2019	31/12/2020	Differenza
Delibera CIPE 13.3.1995			
Rientri non vincolati art. 25 lg. 513/1977			
Rientri vincolati art. 25 lg. 513/1977	1.961.639	2.133.039	171.400
Per restituzioni canoni L.R.10/2001	934.226	931.331	- 2.895
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>2.895.865</b>	<b>3.064.370</b>	<b>168.505</b>

### **Ratei e risconti passivi**

Nella voce si rilevano Ratei e Risconti per euro **411.367** rispetto ad € 511.409 dell'esercizio precedente; trattasi di quote condominiali anno 2020 pagate nel 2021, residui manutentivi anno 2020 fatturati 2021 e spese professionali varie competenza 2020.

## Esame delle voci del Conto Economico

### RICAVI DI ESERCIZIO

#### A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2020 ammonta ad euro **5.547.310** rispetto ad € 7.181.989 del 2019. Va rilevato che tale contrazione è dovuta all'eliminazione tra le voci reddituali positive degli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni A4) dovuta alla patrimonializzazione diretta della manutenzione straordinaria. Tale importo risulta così composto:

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2020	Differenze
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.872.442	3.791.012	-81.430
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	1.916.203	0	-1.916.203
Altri ricavi e proventi:	1.393.344	1.756.298	362.954
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>7.181.989</b>	<b>5.547.310</b>	<b>-1.634.679</b>

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

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

Descrizione	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2020	Differenze
Canoni locali di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.368.603	3.321.971	-46.267
Canoni locazioni immobili di proprietà adibiti uso diverso da abitazione	440.504	400.268	-40.236
Canoni locazioni alloggi e locali di proprietà dello Stato	50.080	53.027	2.947
Canoni locazioni locali di proprietà costruiti senza contributo	10.440	10.478	38
Altri ricavi	3.180	5.268	2.088
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>3.872.442</b>	<b>3.791.012</b>	<b>-81.430</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**

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:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>Differenze</b>
Contributi in conto esercizio	387.454	297.562	-89.892
Plusvalenze da alienazione	177.678	766.904	589.226
Rimborsi e proventi diversi	828.212	691.832	-136.380
<b>Totale Altri Proventi</b>	<b>1.393.344</b>	<b>1.756.298</b>	<b>362.954</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:

- € **297.562** per contributi in conto esercizio, di cui da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale (Regione) per € 6.682 e (Comune) per € 290.880;
- € **766.904** plusvalenze da alienazione derivante dalla cessione di immobili di proprietà, per il cui dettaglio si rimanda al prospetto seguente;
- € **691.832** per rimborsi e proventi diversi dovuti principalmente a somme incassate per

estinzione diritto di prelazione per € 204.507, rimborsi per amministrazione stabili, servizi a rimborso per € 112.461, corrispettivi tecnici per interventi edilizi per € 154.541, recupero spese istruttoria e diritti di segreteria e registrazione contratti per € 84.920, sopravvenienza canoni esercizi precedenti per € 84.152.

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:

<b>Anno 2020</b>		
<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI VENDITA</b>	<b>PLUSVALENZA</b>
Via Forestale Vetralla-Cura	42.246	34.408
Via Di Giovannantonio 16 Tuscania	57.740	47.788
Via D. Corvi 77 Viterbo	33.323	32.759
Via Ferento 29 Grotte S. Stefano	24.599	20.280
Via Montenero 2 Viterbo	33.466	33.132
Via Menicucci 14 Canepina	34.997	19.994
Via Ferento 23 Grotte S.Stefano	28.363	23.588
Via Menicucci 14 Canepina	41.942	26.938
Via Ferento 27 Grotte S.Stefano	33.501	28.727
Via Montenero 2 Viterbo	33.466	33.132
Via Montenero 2 Viterbo	33.466	33.132
Via Montenero 2 Viterbo	33.466	33.132
Via Maternum 6 Piansano	33.570	24.449
Via Menicucci 12 Canepina	29.542	22.040
Via Don Sturzo 28 Vallerano	15.803	14.570
Via Menicucci Pal.C Canepina	44.742	29.738
Via Starnini snc Valentano	55.993	34.270
Via Starnini snc Valentano	55.993	34.270
Via Starnini snc Valentano	60.538	38.815
Via Starnini snc Valentano	60.538	38.815
Via Starnini snc Valentano	60.538	38.815
Via Donatori Sanguè 33 Piansano	36.987	14.836
Via Montenero 2 Viterbo	33.466	33.132
Via Cattaneo 52 Viterbo	62.397	55.674
P.zza Vulci 5 Montalto di Castro	31.607	20.470
<b>TOTALE</b>	<b>1.012.289</b>	<b>766.904</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 **5.436.757** con un decremento di euro 1.977.677 rispetto all'esercizio 2019 ma valgono le stesse considerazioni evidenziate fra i ricavi, in quanto è stato eliminato un componente negativo di reddito alla voce B7 dovuto alla patrimonializzazione diretta della manutenzione straordinaria.

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2020	Differenze
Costi per Servizi	3.152.860	871.386	-2.281.474
Costi per il personale	2.250.568	2.182.834	-67.734
Ammortamenti e svalutazioni	962.701	997.345	34.644
Accantonamenti per rischi	250.000	250.000	0
Oneri diversi di gestione	798.305	1.135.192	336.887
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>7.414.434</b>	<b>5.436.757</b>	<b>-1.977.677</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 2020:

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2020	Differenze
Costi interventi costruttivi e manutenzioni straord.	1.916.203	0	-1.916.203
Spese generali	352.482	416.326	63.844
Spese amministrazione stabili	223.466	245.237	21.771
Spese manutenzione stabili	660.709	209.823	-450.886
<b>Totale Costi per Servizi</b>	<b>3.152.860</b>	<b>871.386</b>	<b>-2.281.474</b>

Le spese generali sono relative principalmente a spese per compensi amministratori-Commissario e collegio sindacale per € 79.290, spese postali e telefoniche per € 42.689 e spese per servizi di manutenzione uffici per € 68.651, prestazioni professionali per € 79.703, Contenzioso generale ente per € 24.219, spese per interventi edilizi € 45.308.

I costi per interventi costruttivi e manutenzioni straordinarie, come fatto per quanto riguarda la voce A.4 del valore della produzione, sono stati correttamente riclassificati come incrementi delle immobilizzazioni materiali.

### Costi per il personale

Confrontando i costi del personale dei due consuntivi si riscontra un decremento complessivo di € 67.734. Si riporta di seguito il dettaglio delle voci:

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2020	Differenze
Salari e stipendi	1.588.392	1.484.685	-103.707
Oneri sociali	405.187	385.943	-19.244
Trattamento di fine rapporto	129.330	115.661	-13.669
Altri costi	127.659	196.545	68.886
<b>Totale Costi del Personale</b>	<b>2.250.568</b>	<b>2.182.834</b>	<b>-67.734</b>

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2020. 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 31.12.2019	Personale in forza al 31.12.2020	Pianta Organica
DIRIGENTI	1	1	2
QUADRI	6	6	9
LIVELLO A	13	8	18
LIVELLO B	13	11	13
LIVELLO C	1	1	0
LIVELLO D	1	1	1
ADD.STAMPA	1	1	1
<b>TOTALI</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>44</b>

Nel corso dell'esercizio 2020 l'unità di personale a comando è stata inquadrata in Azienda con contratto a tempo indeterminato e si aggiunge ai quattro interinali assunti per far fronte alle ormai note e consolidate esigenze di sottodimensionamento strutturale.

## **Ammortamenti**

Si riportano nella tabella che segue gli ammortamenti effettuati nel 2020 con il raffronto rispetto all'esercizio precedente:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Differenze</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.887	5.985	3.098
Ammortamento immobili di proprietà	951.646	979.471	27.825
Amm.to mobili, p.c., impianti, auto, furgoni	8.168	11.889	3.721
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>962.701</b>	<b>997.345</b>	<b>34.644</b>

## **Oneri diversi di gestione**

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro **1.135.192** rispetto ad euro 798.305 del precedente esercizio.

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Differenze</b>
Fondo Regionale ERP	170.720	171.400	680
Imposte gestione immobili	490.533	445.567	-44.966
Altri costi	137.052	518.225	381.173
<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, come meglio riportato di seguito: Al suo interno si riscontrano principalmente le seguenti voci (espresse in euro):

- € 82.202 per Imposta di registro e imposte di bollo
- € 152.121 per nuova I.M.U
- € 202.424 per costi IVA Indetraibile

Per quanto riguarda l'IMU, a decorrere da gennaio 2020 il comma 738 dell'art.1 della L.160/2019 ha abolito l'imposta unica comunale fra cui la Tasi mentre l'Imu continua ad essere

dovuta secondo le regole ordinarie. In base alle disposizioni legislative intervenute, per gli immobili posseduti dagli IACP (o enti trasformati) aventi le caratteristiche di alloggio sociale di cui al citato Dm 22 aprile 2008, a partire dal gennaio 2014, si applica lo stesso regime previsto per l'abitazione principale. Pertanto, si è provveduto al calcolo dell'IMU solamente con riguardo agli immobili non residenziali aventi natura commerciale o non regolarmente assegnati.

Gli altri costi sono principalmente composti da altre imposte e tasse per € 5.625 e altre sopravvenienze per € 512.503 dovute principalmente a oneri condominiali, 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 31.12.2019</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Differenze</b>
Interessi Attivi bancari	35.843	15.450	-20.393
Interessi da Cessionari	25.518	19.036	-6.482
Altri Interessi	28.086	68.046	39.960
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>89.447</b>	<b>102.532</b>	<b>13.085</b>

Si riportano gli oneri finanziari nella tabella che segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Differenze</b>
Spese depositi bancari	622	560	-62
Interessi Bancari	128	812	684
Altri Interessi	1.697	3.846	2.149
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>2.447</b>	<b>5.218</b>	<b>2.771</b>

La gestione finanziaria ha registrato ottimi risultati anche nel 2020. Gli oneri finanziari sono conseguenza di interessi bancari e da assegnatari.

Il bilancio d'esercizio chiude con un risultato positivo, prima delle imposte sul reddito di esercizio, pari ad euro **207.867**.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro **73.543** per IRAP ed euro **54.480** 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, 16/9/2021*

F.TO IL PRESIDENTE DEL C.D.A

Ing. Ivan Grazini

F.TO IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Fabrizio Urbani



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 al 31 dicembre 2020

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

Al Consiglio di Amministrazione della 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 2020, dal conto economico, 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 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio 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 degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili 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.

Gli amministratori sono responsabili 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. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio 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 dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio 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

Gli amministratori della A.T.E.R. - AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO sono responsabili 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 2020, 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 A.T.E.R. - AZIENDA

TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO al 31 dicembre 2020 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 2020 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, 17 dicembre 2021

Mazars Italia S.p.A.

F.to Raffaello Lombardi  
Socio – Revisore legale

## Verbale n. 334 del Collegio Sindacale del 14 febbraio 2022

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

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

Tutti i componenti sono presenti

### **PARERE SUL BILANCIO PER L'ESERCIZIO 01.01.2020 – 31.12.2020 E RELATIVI ALLEGATI**

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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.

**Sebbene attraverso l'apporto determinante di componenti di reddito non specificatamente di carattere ordinario, quali le plusvalenze realizzate mediante la cessione di immobili di proprietà dell'Ente ATER Viterbo (passate da euro 177.678 dell'esercizio 2019 ad euro 766.904 dell'esercizio 2020 e con un incremento di euro 589.226 rispetto all'esercizio precedente ), il bilancio Consuntivo per il periodo 2020, raggiunge un risultato di equilibrio economico e rappresenta un utile di esercizio pari ad Euro 79.844,00; va comunque evidenziato che l'utile di esercizio di questo anno, è il primo esercizio chiuso in utile che segue a una serie continua di perdite di esercizio relative agli anni precedenti. Anche il**

bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 – quale termine di paragone immediato – rappresentava negli effetti una perdita di esercizio pari ad Euro 250.418,00.

## PREMESSE

La presente relazione del bilancio Consuntivo dell'ATER di Viterbo per l'esercizio sociale chiuso al 31.12.2020 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 3, comma primo lettera b), del D.L. 20 aprile 2021, nr. 56, che ha previsto un maggior termine di 150 giorni dalla chiusura dell'esercizio al 31.12.2020, 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, al rinnovo delle cariche afferenti alla nomina del C.D.A. che ha visto finalmente perfezionare e integrare la precedente designazione quale Presidente della ATER di Viterbo dell'Ing. Ivan Grazini ( avvenuta con Decreto del Presidente della Regione Lazio 27 luglio 2018, n. T00181 ), con la nomina degli altri due componenti del Consiglio di Amministrazione designati con Decreto del Presidente della Regione Lazio 23 giugno 2021, n. T00146, nelle persone del Dott. Giulio Tullio Curti e delle Dott.ssa Cinzia Marzoli.

La nomina dei citati vertici aziendali- che hanno restituito alla ATER Viterbo un Organo determinante per la definizione delle politiche di strategia aziendale , nonché per l'utile perseguimento dei suddetti obiettivi e della Mission dell'Ente così come definita dalla Legge 30/2002 e dallo statuto – ha imposto

un coinvolgimento del neo costituito Organismo del Consiglio di Amministrazione nella ultima fase del perfezionamento della due diligence – in corso fin dai conti relativi all'esercizio 2019- che è stata condotta attraverso una indagine accurata e puntuale di tutte le poste attive e passive che compongono lo stato patrimoniale ( e ancora in via di perfezionamento al momento della nomina del C.D.A.) nonché , in conseguenza, sulla presa visione, contezza e consapevolezza dei dati e documenti che rappresentano il bilancio qui in esame dell'Azienda ATER Viterbo chiuso al 31.12.2020.

Va doverosamente evidenziato, infine, che anche lo scrivente Organo di Controllo, è stato rinnovato nell'anno 2021, a mezzo di Decreto del Presidente della Regione Lazio numero TT00150 del 06 luglio 2021, che ha nominato il nuovo Collegio Sindacale della Azienda ATER di Viterbo nelle persone della Dott.ssa Stefania Santini, del Dott. Mauro Pietrini e del Dott. Adriano Corsetti.

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 2020, 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 11.657.452,00- per complessivi euro 1.957.276,00.

Detta posta sembrerebbe avere assunto un già conosciuto – rispetto al passato- trend di nuovo aumento di Euro 440.378,00 rispetto al dato presente in bilancio nell'esercizio chiuso al 31.12.2019 per Euro 1.516.898,00. Detto andamento, come noto, è stato oggetto di diversi richiami e rilievi da parte dello scrivente Collegio Sindacale che ha manifestato preoccupazione in ordine alla corretta valutazione della posta del fondo svalutazione crediti e che , in seguito alla due diligence sulle poste del patrimoniali del bilancio da parte dell'ATER Viterbo iniziata con l'esercizio 2019 e terminata con l'esercizio in corso del 2020, ha poi condotto – già all'interno dell'esercizio 2019- ad una profonda revisione in aumento del valore del fondo svalutazione crediti. Il Collegio invita quindi i vertici apicali dell'Azienda ATER a monitorare costantemente la corretta valutazione del fondo svalutazione crediti rispetto alle possibili e reali possibilità di recupero ed esigibilità dei crediti per canoni di locazione iscritti in bilancio a vario titolo.

Si precisa, comunque, per completezza informativa, che il Fondo svalutazione crediti dell'ATER di Viterbo, così come assunto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ente Ing. Ivan Grazini e dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani, all'interno della nota integrativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, è stato determinato correttamente 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 debitamente firmata, afferente il Consuntivo gestione spese 2020, solo in data 08 febbraio 2022, 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 2020.
- Del documento di Nota Integrativa Relazione al bilancio consuntivo chiuso al 31.12.2020.
- Della relazione sull'andamento generale dell'Azienda ATER di Viterbo nell'anno 2020 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 31.12.2020 redatta dal Presidente del C.D.A. Ing. Ivan Grazini.

Della Relazione di Certificazione del Bilancio ATER di Viterbo al 31.12.2020, 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 2020, 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, in coerenza con quanto evidenziato nel paragrafo A) della presente relazione, prendendo quindi atto e in riferimento agli accantonamenti effettuati in bilancio, raccomanda agli Organi apicali dell'azienda ATER di Viterbo, di proseguire e perseguire una attività di costante monitoraggio dei crediti, 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.**

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo della Nota integrativa, in cui gli Amministratori riportano che, nonostante gli effetti prodotti dalla emergenza sanitaria COVID-19 sull'attività dell'azienda, hanno redatto il bilancio d'esercizio utilizzando il presupposto della continuità aziendale il cui postulato è contenuto e delineato all'articolo 2423 del c.c. , esercitando, a tal fine, la facoltà di deroga ex art.7 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23 (Decreto Liquidità).

Gli Amministratori riportano di aver valutato sussistente il presupposto della continuità aziendale, ai fini dell'esercizio della citata deroga, sulla base delle informazioni disponibili alla data del 31 dicembre 2020, in applicazione del paragrafo 22 del principio contabile OIC 11.

Purtuttavia il Collegio chiede al Costituito Consiglio di Amministrazione una analisi almeno semestrale del presupposto della continuità aziendale, il cui esito si chiede che venga trasmesso alla analisi del presente Collegio Sindacale.

Detta analisi, dovrà essere condotta con riferimento alla normativa riguardante la valutazione del rischio di crisi aziendale, ex art.6, commi 2 e 4 del D.Lgs. 175/2016 e recente D.Lgs. 14/2019; si ritiene opportuno, per quanto applicabile, effettuare un'utile attività di monitoraggio e di verifica alla data del 31/07/2022, mediante informazioni ricavabili dagli elaborati della situazione contabile aggiornata al 30.06.2022, con elaborazione dei principali strumenti per:

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

### **C) CONOSCENZA DELLA ATER DI VITERBO, VALUTAZIONE DEI RISCHI E RAPPORTO SUGLI INCARICHI**

#### **AFFIDATI.**

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

la tipologia dell'attività svolta;

la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto:

delle dimensioni dell'azienda sociale;

dei temi specifici della gestione, connessi alla peculiarità del settore di operatività (Ente pubblico economico che svolge attività di impresa governata dalle norme di diritto privato, che si occupa di Edilizia Residenziale Pubblica) , viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza- nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai parametri sopra citati- è stata

attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo. È stato quindi possibile confermare che:- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;

L'assetto organizzativo ha visto una diminuzione delle risorse di personale in forza alla Azienda ATER di Viterbo passate da un numero di 36 risorse presenti al 31 dicembre 2019, a un numero di 29 risorse presenti al 31 dicembre 2020.

Si segnala che l'azienda, ha assunto 4 risorse con contratto interinale per fare fronte alle esigenze di sottodimensionamento in cui l'Ente si è venuto a trovare.

La dotazione delle strutture informatiche è stata notevolmente migliorata sia dal punto di vista hardware che sotto il profilo software.

Sul versante delle strutture Hardware sono stati effettuati investimenti in nuovi gruppi di continuità UPS, in nuovi sistemi di salvataggio dati NAS e mediante l'acquisto di 30 nuovi PC portatili mod. ACER TMP 215-52, dotati di sistema operativo Windows 10 che sono stati consegnati ad ogni singolo dipendente per permettere ai medesimi di svolgere con efficacia il proprio lavoro anche in modalità smart working.

Sotto il profilo del software, L'Ente ATER ha investito in una tecnologia di gestione centralizzata (denominata VPN) di protezione dei dispositivi di rete al fine di permettere il collegamento in sicurezza da remoto dei dipendenti e di risorse esterne autorizzate.

La citata tecnologia VPN è composta anche da un dispositivo firewall a protezione dei dati di interconnessione, un sistema di Cloud Security e di un sistema antivirus centralizzato cloud sia per il server sia per i client.

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

Il Collegio evidenzia che il processo di evoluzione di informatizzazione, costituisce uno degli aspetti essenziali dell'organizzazione aziendale e che appare – allo scrivente Organo di verifica- già sviluppata in tutti i settori operativi su livelli di buona efficienza; occorre far presente che nel 2020, come appena descritto, si è proceduto ad una profonda riprogettazione sia del documentale, sia del gestionale sia infine per la manutenzione su pronto intervento ( cfr procedura di gara aperta nr 374 del 30/12/2020 per la fornitura di infrastruttura applicativa integrata per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica dell'ATER della provincia di Viterbo).

Negli effetti, I nuovi sistemi Hardware e i nuovi applicativi informatici dovrebbero consentire maggiori sinergie ed interoperabilità tra le unità operative ATER e fra L'azienda e l'esterno, oltre che consentire agli uffici inferenze ed estrapolazioni dati più efficaci.

**Un aspetto dei nuovi programmi che si è rivelato altamente positivo, anche dal punto di vista della prevenzione dei reati informatici, è stata la natura in cloud del software. Ciò consente di garantire la sicurezza e consentire l'accesso al programma anche da postazioni esterne alle sedi dell'Azienda, in contrapposizione ai precedenti programmi i quali richiedevano l'utilizzo esclusivo della rete intranet. Appare superfluo sottolineare quindi i vantaggi che tale cambiamento ha apportato anche in relazione alla attivazione della prestazione lavorativa in modalità agile.**

E' inoltre possibile rilevare come la ATER Viterbo abbia operato nel 2020 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 (presente nell'anno 2020 fino al mese di giugno 2021, momento in cui è stato nominato e costituito il Consiglio di Amministrazione), 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 sembrerebbe essere adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una discreta conoscenza delle problematiche aziendali anche in funzione della circostanza che, attualmente, l'Azienda è seguita sotto il profilo fiscale e tributario da un Consulente professionista esterno incaricato dalla Azienda nella persona del Prof. Salvatore Ferri;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, del lavoro, societaria, amministrativa, non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

**In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, e tenuto doverosamente conto di quanto precisato e rilevato al capitolo sub 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 sull'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 Presidente del consiglio di Amministrazione 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 2020 è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione 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 2020;

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) I- 1) e B) I- 2) dell'attivo dello stato patrimoniale;

- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- Per le finalità dettate dall'articolo 2427, nr 22-quinquies del c.c., si precisa che la Regione Lazio, con sede legale in Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi, nr. 7, redige il bilancio consolidato anche con l'ATER di Viterbo, ai sensi dell'articolo 68, del F.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 dell'utile di esercizio al 31.12.2020, pari ad euro 79.844,00, esposta nella propria relazione da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. Ivan Grazini, e con riguardo alla sua destinazione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che spetta al Consiglio di Amministrazione deliberare come destinare il risultato dell'utile di esercizio per euro 79.844,00, maturato al 31.12.2020.

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

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 14 febbraio 2022

*IL COLLEGIO DEI REVISORI*

F.to Il Presidente  
Adriano Corsetti

I Componenti Effettivi.  
F.to  
Stefania Santini

F.to  
Mauro Pietrini