



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

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

DELIBERAZIONE N. 6

ADOTTATA NELLA SEDUTA DEL 12/05/2022

Oggetto: Bilancio previsione anno 2022-2024 - Esame ed approvazione.

Sono presenti i Signori:

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1) Ing. Ivan GRAZINI | Presidente del C.d.A.; |
| 2) Dott.ssa Cinzia MARZOLI | Consigliere C.d.A. |
| 3) Dott. Giulio Tullio CURTI | Consigliere C.d.A. |
| 4) Avv. Fabrizio Urbani | Direttore Generale |

Assistono i componenti del Collegio dei Revisori dei Conti:

- | | | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|
| 1) Dr. Adriano CORSETTI | Presidente del Collegio; | in videoconferenza |
| 2) Dr. Mauro Pietrini | Componente del Collegio | “ “ |
| 3) Dott.ssa Stefania SANTINI | Componente del Collegio | “ “ |

IL CONSIGLIO

- 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;
- VISTI gli articoli 22 comma 2 dello Statuto Aziendale, 4 del regolamento di contabilità dell'Ente e l'articolo 7 comma 3 della Legge n. 30 del 3 settembre 2002;

SENTITA LA RELAZIONE DEL PRESIDENTE che di seguito si riporta:

- *Proposta Programmatica del Bilancio di previsione 2022/2024 : Relazione del Presidente*

Con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00146 del 23.06.2021 è stato nominato, dopo anni di gestione commissariale dell'Azienda da parte del sottoscritto, il Consiglio di Amministrazione attualmente da me presieduto.

Oltre alla collaborazione con questa Direzione Generale che ha avviato una serie di importanti programmi che avranno i primi risultati proprio a partire dall'anno 2022, si aggiunge quella con un CDA che, già dal suo primo insediamento ha dato evidenza di capacità e professionalità che rappresenteranno sicuramente un valore aggiunto per una realtà come quella dell'Ater di Viterbo in un quadro di ormai patologica carenza di personale.

Sono tanti i programmi avviati con questa Direzione come quello relativo al cosiddetto SUPER BONUS 110% che permetterà un rinnovamento del patrimonio aziendale ed un conseguente aumento del relativo valore, incidendo sul prezzo di cessione di ogni singolo alloggio e quindi sugli incassi di cessione immobile dell'Azienda: 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'Ater della Provincia di Viterbo, in esecuzione alla Deliberazione del sottoscritto 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 "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.

Relativamente agli **interventi edilizi**, questa Amministrazione insieme alla Direzione generale, al fine di garantire all'Azienda entrate da **spettanze**, continua a lavorare sulla possibilità di ottenere dalla Regione Lazio integrazioni di finanziamenti o rideterminazioni, anche in accordo con i Comuni interessati, degli interventi realmente realizzabili con le risorse disponibili.

Di seguito le attività tecniche in previsione per l'esercizio 2022:

1) Sezione Manutenzione ordinaria e straordinaria

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

- **Attività manutenzione ordinaria**

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

L'elevato numero di interventi e la pluralità di operatori economici accreditati presso l'Azienda, contrapposto ad una strutturale carenza di organico, determina purtroppo, quale conseguenza, un eccessivo carico di lavoro per l'organizzazione, la disposizione e l'esecuzione gli interventi manutentivi.

- **Attività manutenzione straordinaria**

L'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.

- **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.

- **Riattamento alloggi da riassegnare**

Nell'ambito delle attività manutentive ordinarie e straordinarie nel corso del 2022 si prevede di potenziare ulteriormente l'attività di recupero, adeguamento igienico-sanitario e riattamento degli alloggi sfitti incentivandone pertanto la riassegnazione e/o l'alienazione.

- **Lavori di adeguamento centrali termiche e contabilizzazione del calore 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.**

1. **Manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 16/18/20**

2. **Manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 4/6/8**

3. **Manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 3/5/7**

4. **Manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 10/12/14**

5. Manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 9/11/13

Interventi a valere su Finanziamenti regionali concessi:

DGR n. 407 del 25 giugno 2021 concernente “destinazione alle ATER delle risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 “CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni” e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: € 1.534.909,70 per le annualità 2021-2022-2023

- **Intervento di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s. siti in Viterbo, Capranica, Montefiascone, Nepi, Orte, Ronciglione, Tarquinia, Vallerano, Vetralla, Vignanello ai sensi del Decreto Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019 (G.U. 05 febbraio 2019, n. 30) “Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione”.**
- **Intervento di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s. in proprietà mista pubblico-privato, siti in Viterbo e Montefiascone, ai sensi del Decreto Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019 (G.U. 05 febbraio 2019, n. 30) “Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione”**
- **Interventi di verifica, adeguamento e messa a norma impianti elettrici condominiali e dei singoli alloggi negli edifici di e.r.p.s. in Viterbo e Provincia**

L'Azienda ha voluto affidare al Servizio Tecnico e nello specifico all'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali, la finalizzazione di interventi programmati di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, l'indagine sul patrimonio esistente che evidenzia le carenze e le problematiche oggetto di successiva attività di riqualificazione, l'avvio di Progetti Speciali quali ad esempio l'applicazione del D.L. 34/2020 (Superbonus 110%) per l'efficientamento energetico e il consolidamento sismico in edifici di proprietà, la programmazione dei fondi PNRR, le proposte progettuali per l'adesione al programma innovativo per la qualità dell'abitare.

ATTIVITA' RELATIVA ALLE NUOVE COSTRUZIONI

COMUNE DI CAPRANICA LOC. VALLE SANTI

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

CIVITA CASTELLANA LOC. S. GIOVANNI

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

ISCHIA DI CASTRO – LOC. PRATACCIO

Costruzione di n. 9 alloggi

VITERBO VIA DEI BERSAGLIERI (LOC. CARMINE)

Realizzazione centro polivalente

ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO

BORGO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA

Acquisizione e recupero n. 8 alloggi

SORIANO NEL CIMINO - FRAZ. CHIA

1^ stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe

2^ stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative

VITERBO – FRAZ. BAGNAIA – VIA CARDINAL RIDOLFI

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

Utilizzo economie accertate intervento principale

GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPCICIANO

Verifiche tecniche preliminari

ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Sono stati avviati definitivamente, attraverso gli aggiornamenti dei progetti esecutivi, vari interventi di manutenzione straordinaria recuperando economie provenienti da vecchi finanziamenti o risorse provenienti da nuovi finanziamenti recentemente autorizzati dalla Regione. 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:

CIVITA CASTELLANA – LOC. PIZZO GAROFALO

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

VITERBO - VIA CACCIABELLA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

VETRALLA VIA ALDO MORO

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

ATTIVITA' RELATIVA AI PROGRAMMI SPECIALI

VITERBO E PROVINCIA - Programma per l'efficientamento energetico e per il consolidamento sismico in edifici di proprietà di cui al D.L. n. 34/2020 convertito in L.n.77 del 17/07"2020 (Superbonus 110%)

VITERBO – COMPLESSO IMMOBILIARE SAN SIMONE E GIUDA

Progetto di recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare di San Simone e Giuda sito nel centro storico della città di Viterbo. Realizzazione di sistema unitario di integrazione sociale con spazi destinati alla residenza temporanea per categorie speciali e collegio universitario di merito.

VITERBO - Manutenzione straordinaria - Retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà ATER e destinati all'edilizia residenziale sociale - Edificio sito in Viterbo Via Castel di Fano

VITERBO - Manutenzione straordinaria - Retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà ATER e destinati all'edilizia residenziale sociale - Edificio sito in Viterbo - Piazza dei Buccheri.

ATTIVITA' RELATIVA ALLA PROGRAMMAZIONE INTERVENTI

L'Azienda, come indicato precedentemente ha dato un grande impulso all'attività del Servizio Tecnico soprattutto avviando programmi importanti e impegnativi derivanti dai nuovi provvedimenti normativi nazionali e regionali. Ciò finalizzato alla conservazione, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, per assolvere al meglio il ruolo di operatore pubblico di e.r.p., e mantenere gli immobili in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro. Tali programmi, rivestendo carattere di notevole entità e complessità, avranno uno sviluppo temporale che riguarderà l'intero triennio. Soprattutto in relazione al Decreto Legge n.59/2021 convertito con modificazioni dalla Legge n.101/2022, recante "Misure urgenti relative al fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti".

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

- **borgo storico Castiglione in Teverina**
Acquisizione e recupero n. 5 alloggi
Finanziamento € 3.148.046,10- Lavori € 2.166.881,95
- **GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPPICIANO**
Progetto di recupero e restauro conservativo di n.12 alloggi
Finanziamento di € 4.634.432,00 - Importo lavori € 3.190.000,00
- **CORCHIANO – VIA DONATORI DI SANGUE – PAL. A-B-C**
Manutenzione straordinaria
Finanziamento € 4.083.129,92 - Importo lavori € 2.944.154,36

Come si evince dalle previsioni degli uffici, le voci di canoni risultano ripartiti tra le diverse fasce di canone così come da schema che segue:

Fasce di canone gennaio 2022 previsione gettito annuo

Fascia	Riepilogo N° assegnatari	Canone Medio	Canone Mese	Annua
A1	1.087	7,75	8.424,25	101.091,00
	1.087	7,75	8.424,25	101.091,00
B1	594	27,95	16.600,18	199.202,16
B2	192	51,21	9.831,53	117.978,36
B3	201	65,87	13.239,20	158.870,40
B4	509	77,15	39.270,26	471.243,12
	1496	52,77	78.941,17	947.294,04
A+B	2583	33,82	87.365,42	1.048.385,04
C1	289	39,14	11.310,10	135.721,20
C2	117	75,36	8.816,93	105.803,16
C3	119	96,05	11.430,24	137.162,88
C4	164	125,42	20.569,66	246.835,92
C5	254	145,22	36.884,96	442.619,52
	943	94,39	89.011,89	1.068.142,68
D1	35	161,94	5.667,92	68.015,04
D2	37	182,87	6.766,17	81.194,04
D3	21	219,87	4.617,31	55.407,72
	93	183,35	17.051,40	204.616,80
E1				
E2	1	176,63	176,63	2.119,56
E3	6	237,63	1.425,78	17.109,36
E4	3	199,1	597,3	7.167,60
E5	7	237,14	1.660,00	19.920,00
	17	227,04	3.859,71	46.316,52
F1	1	317,28	317,28	3.807,36
F2				
F3				
F4				
F5				
F6				
F7				
	1	317,28	317,28	3.807,36
G1				
C+D+E+F+G	1.054	104,59	110.240,28	1.322.883,36
	3.637	54,33	197.605,70	2.371.268,40
7	8	242,59	1.940,71	23.288,52
	8	242,59	1.940,71	23.288,52
8	133	448,51	59.651,95	715.823,40
	133	448,51	59.651,95	715.823,40
6	1	73,75	73,75	885
	1	73,75	73,75	885
L.431-Patti Territoriali ***	48	226,11	10.853,41	130.240,94
L.431-Patti Territoriali ***	48		10.853,41	130.240,94
7+8+6+***	190	381,68	72.519,82	870.237,86
Generale	3.827	70,58	270.125,52	3.241.506,26
Canone agevolato (Cond.D)	19	255,94	4.862,82	58.353,84
	3.846			3.299.860,10

Indennità di occupazione 715.823,40
 Canone al netto fascia 8 2.584.036,70

RIEPILOGO

Per le operazioni sopra effettuate sono state quindi elaborate, relativamente al mese di gennaio 2022, le seguenti posizioni:

- N. 425 UTENTI DI LOCALI E GARAGE (CONDUZIONI: E, G, H, I)
- N. 64 UTENTI A RISCATTO (CONDUZIONI: J, M)
- N. 19 UTENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA (CONDUZIONE: D)
- N. 3.827 UTENTI DI ALLOGGI ERP IN LOCAZIONE (CONDUZIONI: A, AC, C)

Totale complessivo N.4.335

- N. 166 UTENTI CON MOROSITA' RATEIZZATA

Totale complessivo N.4.501

Il canone totale d'affitto risulta in previsione 2022 pari ad € 3.299.860,10

Il canone totale d'affitto esclusa l'indennità di occupazione di cui al conto 4020102 (fascia 8) si riduce ad € 2.584.036,70.

*La fascia 8 è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul **canone E.R.P. annuo totale** per € 715.823,40 vale a dire per circa il 21,69 %.*

Nei confronti degli abusivi verrà portata a compimento nel corso dell'anno 2022 tutta l'attività istruttoria e di ricalcolo del canone conseguente all'applicazione della L.R. n. 1 /2020 il cui termine di presentazione delle domande, inizialmente fissato al 28 febbraio 2021 è stato prorogato al 28/05/2021. Si procederà inoltre alla redazione di piani di rientro del debito ricalcolato con le modalità previste dalla suddetta legge con rate che dovranno essere commisurate al reddito.

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. Presumibilmente l'impatto avrà i suoi effetti a partire dall'annualità 2023.

*Sono stati aggiornati per il 2022 i canoni di locazione di **n. 425** locali ad uso diverso per un importo complessivo annuo di **€ 430.097,43**.*

Il programma per il triennio 2022/2024 si svilupperà in linea con le azioni già intraprese negli anni precedenti sul fronte del contrasto alla morosità e alle occupazioni abusive.

Entrambe costituiscono una criticità per le ATER, considerando che l'inquinato è costituito da una fascia già fragile di utenza, le cui condizioni sono peggiorate a seguito dell'effetto pandemico che ha aggravato le loro difficoltà economiche.

Aggredire la morosità e il fenomeno delle occupazioni abusive rappresenta una priorità per l'Azienda sulla quale occorrerà impegnarsi molto poiché il debito, conseguente al mancato pagamento del canone e/o dell'indennità di occupazione abusiva incide, soprattutto quest'ultima, in maniera importante sulla disponibilità finanziaria da destinare ad altre attività e combatterla costituisce un atto di rispetto nei confronti di coloro che sono regolari.

Nel corso del 2022 l'attività degli uffici ripartirà dando seguito a tutte quelle azioni di sfratto che sono state sospese fino al giugno 2021 a causa della ormai nota situazione sanitaria, impedendo il completamento delle procedure in corso che erano state avviate proprio per fronteggiare la morosità.

Pur tenendo conto del particolare momento di crisi, azioni giudiziali di recupero e/o sfratto nei confronti di coloro che risulteranno inadempienti devono continuare ad essere priorità di questa Azienda al fine di contrastare la morosità e le occupazioni abusive.

Ovviamente si dovrà lavorare affinché si continui a fronteggiare il fenomeno, in collaborazione con gli altri soggetti istituzionali coinvolti ed in particolar modo i Comuni e le forze dell'ordine in accordo con la Prefettura, almeno in quei Comuni dove la problematica è presente in misura maggiore (Viterbo). Al riguardo iniziative tempestive al momento dell'occupazione potrebbero rendere più facile rimuovere la situazione di illegalità come l'assegnazione in via provvisoria in attesa del perfezionamento dei contratti d'affitto.

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

Si ribadisce quanto rilevato a previsione 2021 relativamente all' altro importante se non fondamentale incasso relativo alle cessioni alloggi e quindi alla regolarizzazione del patrimonio ed attuazione del piano di vendita.

Attraverso una revisione delle proprie strategie organizzative e produttive l'Azienda ha già potenziato la propria attività volta a favorire l'esecutività dei Piani di Alienazione degli immobili Ater, con evidenti risultati positivi riscontrabili fin dall'anno 2020.

Nel corso dell'anno precedente, è stato ultimato un generale riordino dei Programmi di alienazione del patrimonio ERP dell'Azienda, allineando l'intera "filiera" delle cessioni, ricostruendo le posizioni che hanno interessato i Piani di vendita negli anni 2007 (n.540), 2009 (n.664), 2016 (n.851) e 2019 (n.288), che ha determinato un considerevole numero di pratiche da evadere con urgenza per rispondere alle numerose e pressanti manifestazioni di interesse all'acquisto.

*Per quanto suesposto, anche per il 2022 si prevedono entrate di **€ 1.263.000,00** come **plusvalenze da cessioni** per la vendita di n.50 alloggi, n.15 locali garage e n.12 posti auto.*

Resta invariata la dimensione aziendale caratterizzata da una ormai patologica carenza di personale che continua ad andare in quiescenza senza adeguata sostituzione nonchè la conseguente 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.

Sulla base di un fabbisogno di personale su tre anni in questa situazione di emergenza si punta alla previsione iniziale di figure interinali e nel più breve tempo possibile la previsione di assunzioni di personale di diversi livelli. Ovviamente parallelamente a quanto sopra, sarà prevista una valorizzazione delle risorse umane interne all'Azienda da esplicarsi attraverso un riconoscimento di livello di inquadramento superiore (tramite concorsi interni) che garantirà un risparmio certo sui costi del personale rispetto ad assunzioni dirette esterne.

Il bilancio di previsione 2022 chiude con un pareggio di esercizio tra costi e ricavi: risultato realistico in considerazione del risultato positivo a consuntivo 2020 con un utile pari ad € 79.844,00: risultato auspicato e finalmente raggiunto con grande soddisfazione per questa Governance nonostante 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.

**PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO DEI COSTI E DEI RICAVI 2022-2024 BILANCIO
FORMATO CEE**

CONTO ECONOMICO	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.832.164,00	3.746.859,00	3.900.000,00	4.000.000,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	3.832.164,00	3.746.859,00	3.900.000,00	4.000.000,00
di cui indennità di occupazione	770.849,00	715.823,00	600.000,00	500.000,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	5.423.515,00	10.485.338,00	9.946.451,00	6.141.163,00
5) Altri ricavi e proventi:	3.306.907,00	2.976.104,00	2.772.543,00	2.721.385,00
5.1 Contributi in conto esercizio	0,00	267.000,00	0,00	0,00
5.1.1 da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale				
5.1.1.1 di cui Stato	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2 da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale				
5.1.2.1 di cui Regioni e Province autonome	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2.2 da Altri				
5.1.2 Altri Ricavi e Proventi	3.306.907,00	2.709.104,00	2.772.543,00	2.721.385,00
di cui corrispettivi tecnici	1.361.207,00	913.904,00	925.658,00	700.000,00
di cui plusvalenze	1.263.000,00	1.263.000,00	1.421.500,00	1.596.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	12.562.586,00	17.208.301,00	16.618.994,00	12.862.548,00
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	8.434.037,00	13.257.028,00	12.229.032,00	8.076.302,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	5.423.515,00	10.485.338,00	9.946.451,00	6.141.163,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	96.100,00	190.990,00	190.990,00	190.990,00
di cui prestazioni professionali	150.000,00	139.000,00	139.000,00	139.000,00
di cui contenzioso generale ente	50.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.391.449,00	2.199.999,00	2.694.662,00	3.090.946,00
a) Salari e stipendi	1.632.449,00	1.465.726,00	1.874.662,00	2.270.946,00
b) Oneri sociali	310.000,00	301.640,00	400.000,00	400.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	185.000,00	110.000,00	100.000,00	100.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	264.000,00	322.633,00	320.000,00	320.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.018.120,00	1.042.100,00	1.000.000,00	1.000.000,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.000,00	6.600,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.012.120,00	1.035.500,00	800.000,00	600.000,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	250.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	436.000,00	458.874,00	445.000,00	445.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
di cui IVA pro-rata	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI esercizi precedenti	5.000,00	7.874,00	5.000,00	5.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	12.529.606,00	17.158.001,00	16.568.694,00	12.812.248,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	32.980,00	50.300,00	50.300,00	50.300,00
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	125.620,00	116.000,00	116.000,00	116.000,00
di cui interessi attivi	125.620,00	116.000,00	116.000,00	116.000,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	8.600,00	6.300,00	6.300,00	6.300,00
di cui interessi passivi	6.500,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	117.020,00	109.700,00	109.700,00	109.700,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IRAP	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
di cui IRES	50.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00

Si invia al Collegio dei Revisori per eventuali, propedeutiche, osservazioni antecedenti l'approvazione del Bilancio di previsione 2022/24 da parte del CdA.

IL PRESIDENTE DEL CDA
F.to Ing. Ivan Grazini

VISTA la relazione sull'attività del Direttore Generale che si prevede verrà svolta dagli uffici dell'Azienda nell'anno 2022 in attuazione degli obiettivi di gestione fissati, prevista dall'art.13 comma 2 della L.R. 30/2002 che qui di seguito si riporta:

Prot.n.2713/22

Del 15/04/2022

Proposta Programmatica attività anno 2022-2024 ex art. 11, comma 3, lett. b L.R. n°30/02

Come lo scorso anno, in linea col dettato disposto dal Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n.118 e come indicato anche dal Collegio dei Revisori, si è **provveduto a redigere il documento contabile completo sia del prospetto costi e ricavi analitico sia del prospetto sintetico (rappresentato dal bilancio formato CEE) per l'annualità 2022 ed una programmazione sulle annualità 2023 e 2024 più generale esclusivamente sulle macro voci del Bilancio formato CEE in base alle indicazioni di costi e ricavi tendenziali fornite dai vari uffici. Sulla stessa linea è stato sviluppato il prospetto riepilogativo di competenza e cassa.**

Al fine di ottenere un chiarimento definitivo, in considerazione della natura di enti pubblici economici con contabilità economico-patrimoniale delle Aziende Territoriali di Edilizia Residenziale, con nota protocollo n. 6722/2021 del 22 ottobre 2021 è stato richiesto alla Regione Lazio l'effettivo obbligo di predisporre il bilancio previsionale dell'ente per titoli, missioni e programmi, nonché dell'obbligo di allegare le tabelle dimostrative degli equilibri di bilancio economico - finanziari di cui all'allegato numero 9 del D.Lgs 118/2011. Ad oggi si è ancora in attesa di una risposta in merito.

Il documento contabile allegato alla presente relazione è stato redatto sulla base del regolamento di Contabilità aziendale approvato dal C.d.A. con delibera n. 22 del 17/05/2004.

La gestione economico finanziaria viene prefigurata in base ad un bilancio di previsione formulato con i criteri dell'art. 2423/bis e nel contenuto dell'art. 2425 del codice civile aggiornato con l'abolizione della voce E), integrato da una previsione dei flussi finanziari.

Esso quantifica in modo dettagliato le attività da svolgere e le risorse da impegnare per l'ottenimento degli obiettivi prefissati.

La presente relazione viene redatta sulla base dell'art. 3 del suddetto Regolamento di Contabilità aziendale.

In previsione **per l'annualità 2022** viene quindi proposto, tra i documenti di bilancio, oltre al Conto Economico esteso che riporta tutti i conti di Costo e di Ricavo dell'Azienda, anche il **Conto Economico in forma sintetica riclassificato CEE ripreso dallo schema certificato a Consuntivo dalla Società di Revisione Mazars**, in cui sono accorpate le varie voci di costo e di ricavo così da rendere il conto economico più sintetico e leggibile.

Il bilancio "muove" Ricavi e Costi per Euro 19.227.301,00 e prevede il **PAREGGIO D'ESERCIZIO**.

L'A.T.E.R., in considerazione della sua attività istituzionale, basa i suoi incassi principalmente sulle voci dei CANONI di locazione, delle SPETTANZE derivanti dalle attività di cantiere e sugli incassi legati alle CESSIONI degli alloggi e.r.p.

Come indicato nel Regolamento di Contabilità all'art. 3 punto 2b e come espresso in premessa, è stato compilato dall'Ufficio PCG il seguente prospetto dimostrativo dell'equilibrio fra costi e ricavi per l'anno 2022-24:

PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO DEI COSTI E DEI RICAVI 2022-24 BILANCIO FORMATO CEE

CONTO ECONOMICO	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.832.164,00	3.746.859,00	3.900.000,00	4.000.000,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	3.832.164,00	3.746.859,00	3.900.000,00	4.000.000,00
di cui indennità di occupazione	770.849,00	715.823,00	600.000,00	500.000,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	5.423.515,00	10.485.338,00	9.946.451,00	6.141.163,00
5) Altri ricavi e proventi:	3.306.907,00	2.976.104,00	2.772.543,00	2.721.385,00
5.1 Contributi in conto esercizio	0,00	267.000,00	0,00	0,00
5.1.1 da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale				
5.1.1.1 di cui Stato	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2 da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale				
5.1.2.1 di cui Regioni e Province autonome	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2.2 da Altri				
5.1.2 Altri Ricavi e Proventi	3.306.907,00	2.709.104,00	2.772.543,00	2.721.385,00
di cui corrispettivi tecnici	1.361.207,00	913.904,00	925.658,00	700.000,00
di cui plusvalenze	1.263.000,00	1.263.000,00	1.421.500,00	1.596.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	12.562.586,00	17.208.301,00	16.618.994,00	12.862.548,00
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	8.434.037,00	13.257.028,00	12.229.032,00	8.076.302,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	5.423.515,00	10.485.338,00	9.946.451,00	6.141.163,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	96.100,00	190.990,00	190.990,00	190.990,00
di cui prestazioni professionali	150.000,00	139.000,00	139.000,00	139.000,00
di cui contenzioso generale ente	50.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.391.449,00	2.199.999,00	2.694.662,00	3.090.946,00
a) Salari e stipendi	1.632.449,00	1.465.726,00	1.874.662,00	2.270.946,00
b) Oneri sociali	310.000,00	301.640,00	400.000,00	400.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	185.000,00	110.000,00	100.000,00	100.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	264.000,00	322.633,00	320.000,00	320.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.018.120,00	1.042.100,00	1.000.000,00	1.000.000,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.000,00	6.600,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.012.120,00	1.035.500,00	800.000,00	600.000,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	250.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	436.000,00	458.874,00	445.000,00	445.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
di cui IVA pro-rata	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI esercizi precedenti	5.000,00	7.874,00	5.000,00	5.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	12.529.606,00	17.158.001,00	16.568.694,00	12.812.248,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	32.980,00	50.300,00	50.300,00	50.300,00
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	125.620,00	116.000,00	116.000,00	116.000,00
di cui interessi attivi	125.620,00	116.000,00	116.000,00	116.000,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	8.600,00	6.300,00	6.300,00	6.300,00
di cui interessi passivi	6.500,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	117.020,00	109.700,00	109.700,00	109.700,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IRAP	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
di cui IRES	50.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00

Passando all'analisi della prima voce degli incassi, si entra nell'ambito dell'andamento dei **canoni di locazione** e dell'analisi della **morosità** con le azioni intese a contrastarla

CANONI DI LOCAZIONE (Conto 402)		
CONSUNTIVO 2020	CONSUNTIVO 2021	PREVENTIVO 2022
3.846.634,00	3.767.769,00	3.746.859,00

Le voci di canoni risultano ripartiti tra le diverse fasce di canone così come da schema che segue:

Fasce di canone gennaio 2022 previsione gettito annuo				
	Riepilogo	Canone		
Fascia	N° assegnatari	Medio	Canone Mese	Annuo
A1	1.087	7,75	8.424,25	101.091,00
	1.087	7,75	8.424,25	101.091,00
B1	594	27,95	16.600,18	199.202,16
B2	192	51,21	9.831,53	117.978,36
B3	201	65,87	13.239,20	158.870,40
B4	509	77,15	39.270,26	471.243,12
	1496	52,77	78.941,17	947.294,04
A+B	2583	33,82	87.365,42	1.048.385,04
C1	289	39,14	11.310,10	135.721,20
C2	117	75,36	8.816,93	105.803,16
C3	119	96,05	11.430,24	137.162,88
C4	164	125,42	20.569,66	246.835,92
C5	254	145,22	36.884,96	442.619,52
	943	94,39	89.011,89	1.068.142,68
D1	35	161,94	5.667,92	68.015,04
D2	37	182,87	6.766,17	81.194,04
D3	21	219,87	4.617,31	55.407,72
	93	183,35	17.051,40	204.616,80
E1				
E2	1	176,63	176,63	2.119,56
E3	6	237,63	1.425,78	17.109,36
E4	3	199,1	597,3	7.167,60
E5	7	237,14	1.660,00	19.920,00
	17	227,04	3.859,71	46.316,52
F1	1	317,28	317,28	3.807,36
F2				
F3				
F4				
F5				
F6				
F7				
	1	317,28	317,28	3.807,36
G1				
C+D+E+F+G	1.054	104,59	110.240,28	1.322.883,36
	3.637	54,33	197.605,70	2.371.268,40
7	8	242,59	1.940,71	23.288,52
	8	242,59	1.940,71	23.288,52
8	133	448,51	59.651,95	715.823,40
	133	448,51	59.651,95	715.823,40
6	1	73,75	73,75	885
	1	73,75	73,75	885

L.431-Patti Territoriali ***	48	226,11	10.853,41	130.240,94
L.431-Patti Territoriali ***	48		10.853,41	130.240,94
7+8+6+***	190	381,68	72.519,82	870.237,86
Generale	3.827	70,58	270.125,52	3.241.506,26
Canone agevolato (Cond.D)	19	255,94	4.862,82	58.353,84
	3.846			3.299.860,10

RIEPILOGO				
Per le operazioni sopra effettuate sono state quindi elaborate, relativamente al mese di gennaio 2022, le seguenti posizioni:				
-	N.	425 UTENTI DI LOCALI E GARAGE (CONDUZIONI: E, G, H, I)		
-	N.	64 UTENTI A RISCATTO (CONDUZIONI: J, M)		
-	N.	19 UTENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA (CONDUZIONE: D)		
-	N.	3.827 UTENTI DI ALLOGGI ERP IN LOCAZIONE (CONDUZIONI: A, AC, C)		
<hr/>				
Totale complessivo N.4.335				
-	N.	166 UTENTI CON MOROSITA' RATEIZZATA		
<hr/>				
Totale complessivo N.4.501				

Il canone totale d'affitto risulta in previsione 2022 pari ad €. 3.299.860,10

Il canone totale d'affitto esclusa l'indennità di occupazione di cui al conto 4020102 (fascia 8) si riduce ad €.2.584.036,70.

La fascia 8 è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul **canone E.R.P. annuo totale** per €. 715.823,40 vale a dire per circa il 21,69 %.

Sono stati aggiornati per il 2022 i canoni di locazione di **n. 425** locali ad uso diverso per un importo complessivo annuo di **€ 430.097,43**.

Se agli €. 3.299.860,10 si aggiungono gli €. 430.097,49 relativi ai canoni di locali ad uso diverso, €.9.000,00 relativi ai canoni di immobili locati costruiti senza contributo (conto 4020103) ed €. 8000 relativi a eccedenze schede contabili e revisione canoni (conto 4020107000) arriviamo al totale dei canoni di locazione pari ad €. 3.746.859,00.

INDAGINE REDDITUALE

L'Ufficio durante i mesi del 2021 ha prodotto, unitamente all'Ufficio Gestione Utenti Affari Legali e Contenzioso, un'intensa e continua attività di rilevamento e accertamento del reddito dei nuclei familiari "dichiarazione 2020" che utilizzano gli alloggi di ERP, al fine di aggiornare la base dati sulla quale calcolare correttamente il canone di locazione del 2021 e 2022. In particolare si è focalizzata l'attenzione su n. 1.093(dichiarazione 2018) + n. 316 (dichiarazione 2019) nuclei che non avevano ottemperato alla richiesta di fornire la propria base reddituale aggiornata. In primo luogo attraverso l'acquisizione degli stessi attraverso l'Anagrafe Tributaria ma non solo, anche al fine di accelerare i tempi di richiesta, l'Ufficio ha utilizzato ogni possibile interlocuzione con gli assegnatari compreso il contatto telefonico e il collegamento con le associazioni sindacali degli inquilini. Come sopra già segnalato in merito alla locazione, sono così state sanate n. 894 (dichiarazione 2018) + n.140 (dichiarazione 2019), posizioni di nuclei familiari che ora hanno un canone 2022 aggiornato con i parametri normativi previsti dalle disposizioni regionali. Sugli stessi si è inoltre provveduto al ricalcolo delle variazioni rispetto ai valori originariamente applicati di gennaio 2021 normalizzando il ruolo fitti attraverso l'emissione di relativi conguagli.

BOLLETTAZIONE E CENSIMENTO 2022

Al fine della bollettazione, la tendenza dell'ufficio è quella di continuare con le modalità sinora utilizzate per le locazioni abitative, attraverso un'emissione trimestrale delle richieste di pagamento, si potrà come operato in questi ultimi mesi, intervenire sui canoni inserendo eventuali conguagli nel breve periodo, in modo da recepire velocemente e ottimizzare quelle certificazioni reddituali che perverranno per sanare le posizioni non ancora censite. Sarà altresì necessario ai fini dell'acquisizione di quelle variabili che si ritengono fondamentali per monitorare con attenzione tutta l'utenza, l'invio del "modello di autodichiarazione" unitamente ai bollettini del secondo trimestre, in modo da ottimizzare le complesse ed impegnative attività per il "Censimento 2022".

CONTRASTO ALLA MOROSITÀ E ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE

Il programma per il triennio 2022/2024 si svilupperà in linea con le azioni già intraprese negli anni precedenti sul fronte del contrasto alla morosità e alle occupazioni abusive.

Entrambe costituiscono una criticità per le ATER, considerando che l'inquinato è costituito da una fascia già fragile di utenza, le cui condizioni sono peggiorate a seguito dell'effetto pandemico che ha aggravato le loro difficoltà economiche.

Aggredire la morosità e il fenomeno delle occupazioni abusive rappresenta una priorità per l'Azienda sulla quale occorrerà impegnarsi molto poiché il debito, conseguente al mancato pagamento del canone e/o dell'indennità di occupazione abusiva incide, soprattutto quest'ultima, in maniera importante sulla disponibilità finanziaria da destinare ad altre attività e combatterla costituisce un atto di rispetto nei confronti di coloro che sono regolari.

Nel corso del 2022 l'attività degli uffici ripartirà dando seguito a tutte quelle azioni di sfratto che sono state sospese fino al giugno 2021 a causa della ormai nota situazione sanitaria, impedendo il completamento delle procedure in corso che erano state avviate proprio per fronteggiare la morosità.

Tenuto conto del particolare momento di crisi e tuttavia in considerazione della necessità di recupero, l'Azienda ha proceduto a mettere in atto una importante attività amministrativa con la massiva formale messa in mora, inviata a ottobre 2021, ai sensi dell'art. 1219 del codice civile di ben 1092 utenti morosi di alloggio al 30 Sett.2021 con la contestazione di un totale di € 2.403.699,86(di cui € 1.965.963 per mancato pagamento indennità di occupazione abusiva) e 140 conduttori di immobili adibiti a garage e locali commerciali per un totale di € 94.385,54.

Tale attività ha permesso all'Azienda il recupero in 2 mesi di oltre 114.000,00 euro e agli inquilini la sottoscrizione di n. 25 accordi transattivi aventi ad oggetto la dilazione del debito senza dover subire le conseguenze di un giudizio con aggravio delle spese legali.

Riprenderemo proprio da quest'ultima attività le iniziative di recupero i cui processi hanno visto l'Ente impegnato ormai da diversi anni.

Nei casi in cui gli enti non abbiano provveduto al pagamento della morosità, approfittando dei procedimenti extragiudiziali messi in atto dall'Azienda, si procederà all'avvio di azioni giudiziali di sfratto e/o recupero della morosità mediante incarichi conferiti ai legali di fiducia dell'Ente.

Molte delle iniziative riprendono attività già contenute nel precedente bilancio di previsione.

Verrà così dato impulso alle procedure di recupero con la riscossione coattiva tramite l'Agenzia delle Entrate-Riscossione mediante l'iscrizione a Ruolo avviata nell'anno 20/21 nei confronti degli utenti inadempienti.

Nei confronti degli abusivi verrà portata a compimento tutta l'attività istruttoria e di ricalcolo del canone conseguente all'applicazione della L.R. n. 1 /2020 il cui termine di presentazione delle domande, inizialmente fissato al 28 febbraio 2021 è stato prorogato al 28/05/2021. Si procederà inoltre alla redazione di piani di rientro del debito ricalcolato con le modalità previste dalla suddetta legge con rate che dovranno essere commisurate al reddito.

Si provvederà inoltre a concertare con i comuni l'attività di recupero degli immobili occupati abusivamente nei confronti di coloro che risultino occupanti successivamente alla data del 23 maggio 2014 o comunque non presentino i requisiti per vedere riconosciuta l'assegnazione in sanatoria.

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

Ulteriori ricavi sono quelli previsti per le **SPETTANZE** sulle opere di costruzione, manutenzione e recupero del patrimonio. Incassi, comunque, strettamente vincolati all'operato della Regione Lazio da cui dipende lo stato dell'erogazione dei finanziamenti sui lavori e quindi gli effettivi introiti.

Nello specifico si prevedono incassi di **spettanze per € 913.904,00** (40205).

UFFICIO TECNICO

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, secondo gli importi riportati di seguito, ai quali si aggiungono gli eventuali stanziamenti statali e regionali.

- **Attività manutenzione ordinaria**

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

L'elevato numero di interventi e la pluralità di operatori economici accreditati presso l'Azienda, contrapposto ad una strutturale carenza di organico, determina purtroppo, quale conseguenza, un eccessivo carico di lavoro per l'organizzazione, la disposizione e l'esecuzione gli interventi manutentivi.

Obiettivo primario di Questo Ufficio consiste nella razionalizzazione dell'attività manutentiva dei beni di proprietà dell'Azienda, per mantenere gli stessi in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro, riducendo i tempi tecnici di attesa per gli inquilini, rispondendo in maniera adeguata alle esigenze di utilizzo degli utenti ma anche per l'indispensabile conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare stesso.

- **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%, Bonus ristrutturazioni)**

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, istituiti 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 è già stata avviata da Questo Ufficio congiuntamente con l'Ufficio Nuove Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali nell'annualità in corso e proseguirà per almeno altre due annualità.

- **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 2021 si prevede di potenziare ulteriormente l'attività di recupero, adeguamento igienico-sanitario e riattamento degli alloggi sfitti incentivandone pertanto la riassegnazione e/o l'alienazione.

Per l'attività di manutenzione ordinaria si prevede un impegno di spesa nel triennio pari a € 1.800.000,00 ed un impegno per l'annualità 2022 pari a € 600.000,00 sul conto n.3080302000 "Appalti per la manutenzione degli stabili"

Per l'attività di manutenzione straordinaria si prevede un impegno di spesa nel triennio pari a €6.300.000,00 ed un impegno per l'annualità corrente pari a € 2.100.000,00 sul conto n. 3020502000 "Interventi vari"

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"* approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 28/10/2020.

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.

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"* approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 28/10/2020 disciplina le modalità di assegnazione, consegna e rilascio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché la mobilità degli assegnatari entro l'ambito territoriale di competenza dell'ATER 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 l'Azienda è in procinto di dotarsi di un nuovo sistema informativo integrato e all'avanguardia che permetta di registrare la continua evoluzione del patrimonio immobiliare, con la disponibilità di un software integrato che fornisca in modo veloce e completo tutti i dati patrimoniali.

2. Stipula e rinnovo Polizze Assicurative – Gestione sinistri

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

3. Aree e Convenzioni con i Comuni

- **Stipula Convenzioni:**

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

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

- **Determinazione e Liquidazione costo aree :**

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

4. Gestione antincendio edifici patrimonio ERP

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

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

Con riferimento alle sopra citate attività triennali vengono di seguito declinati gli specifici obiettivi aziendali per l'anno 2022:

6. Lavori di adeguamento centrali termiche e contabilizzazione del calore 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 3I/3s.

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori € 930.523,62

Importo totale intervento: € 1.265.512,12

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

Propri Legge 560/93 pari a € 615.013,11

Intervento in fase di esecuzione

Termine previsto per la fine lavori: 2022

Quota erogata anno 2021 al netto dell'IVA: € 889.579,02

7. Manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 16/18/20

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 143.866,35

Importo totale intervento: € 211.483,53

Fondi Propri Legge 560/93 – eventuali detrazioni fiscali bonus ristrutturazioni

Intervento in fase di esecuzione

Termine previsto per la fine lavori: 2022

Quota già erogata anno 2021 al netto dell'IVA: € 0,00

Previsione quota da erogare entro il 31/12/2021 pari a circa il 70%

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

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 142.700,48

Importo totale intervento: € 209.769,71

Fondi Propri Legge 560/93 – eventuali detrazioni fiscali bonus ristrutturazioni

Intervento appaltato

Termine previsto per la fine lavori: 2022

Quota già erogata anno 2021 al netto dell'IVA: € 0,00

Previsione quota da erogare entro il 31/12/2021 pari a circa il 70%

9. Manutenzione straordinaria fabbricato di e.r.p.s. in Viterbo, Via Dora Baltea 3/5/7

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori: € 139.582,68
Importo totale intervento: € 205.186,54
Fondi Propri Legge 560/93 – eventuali detrazioni fiscali bonus ristrutturazioni
Intervento appaltato
Termine previsto per la fine lavori: 2022
Quota già erogata anno 2021 al netto dell'IVA: € 0,00
Previsione quota da erogare entro il 31/12/2021 pari a circa il 70%

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

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori: € 145.958,55
Importo totale intervento: € 214.559,08
Fondi Propri Legge 560/93 – eventuali detrazioni fiscali bonus ristrutturazioni
Intervento appaltato
Termine previsto per la fine lavori: 2022
Quota già erogata anno 2021 al netto dell'IVA: € 0,00
Previsione quota da erogare entro il 31/12/2021 pari a circa il 70%

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

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori: € 146.189,40
Importo totale intervento: € 214.898,42
Fondi Propri Legge 560/93 – eventuali detrazioni fiscali bonus ristrutturazioni
Intervento in fase da affidamento
Termine previsto per la fine lavori: 2022
Quota già erogata anno 2021 al netto dell'IVA: € 0,00
Previsione quota da erogare entro il 31/12/2021 pari a circa il 70%

Interventi a valere su Finanziamenti regionali concessi:

DGR n. 407 del 25 giugno 2021 concernente “destinazione alle ATER delle risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 “CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni” e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: **€ 1.534.909,70** per le annualità 2021-2022-2023

- **Intervento di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s. siti in Viterbo, Capranica, Montefiascone, Nepi, Orte, Ronciglione, Tarquinia, Vallerano, Vetralla, Vignanello ai sensi del Decreto Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019 (G.U. 05 febbraio 2019, n. 30) “Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione”.**

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori € 74.961,52 (oltre € 7.892,87 a carico dei privati)
Importo totale intervento: € 110.193,43 (oltre € 11.602,52 a carico dei privati)
Fondi Regionali DGR 407/2021
Progettazione esecutiva approvata con Determinazione Direttoriale n.325 del 29/09/21
Inizio lavori: 2022
Termine previsto per la fine lavori: 2022

- **Intervento di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s. in proprietà mista pubblico-privato, siti in Viterbo e Montefiascone, ai sensi del Decreto Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019 (G.U. 05 febbraio 2019, n. 30) “Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione”**

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori € 18.454,63 (oltre € 42.167,75 a carico dei privati)
Importo totale intervento: € 27.128,31 (oltre € 61.986,59 a carico dei privati)
Fondi Regionali DGR 407/2021
Progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art.23 DLgs 50/16 e s.m.i. approvato con Determinazione Direttoriale n.324 del 29/09/21
Inizio lavori: 2022
Termine previsto per la fine lavori: 2023

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

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori € 950.740,11
Importo totale intervento: € 1.397.578,96
Fondi Regionali DGR 407/2021
Progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art.23 DLgs 50/16 e s.m.i. approvato con Determinazione Direttoriale n.327 del 29/09/21
Inizio lavori: 2022
Termine previsto per la fine lavori: 2023

L'Azienda ha voluto affidare al Servizio Tecnico e nello specifico all'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Progetti Speciali, la finalizzazione di interventi programmati di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, l'indagine sul patrimonio esistente che evidenzia le carenze e le problematiche oggetto di successiva attività di riqualificazione, l'avvio di Progetti Speciali quali ad esempio l'applicazione del D.L. 34/2020 (Superbonus 110%) per l'efficientamento energetico e il consolidamento sismico in edifici di proprietà, la programmazione dei fondi PNRR, le proposte progettuali per l'adesione al programma innovativo per la qualità dell'abitare.

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, per cui si sta procedendo secondo la soluzione progettuale iniziale che porti a completamento l'esistente manufatto grezzo di due impalcati. Unica problematica da superare potrebbe essere l'integrazione necessaria del finanziamento a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento del progetto esecutivo alle normative intervenute.

3 NC- Realizzazione di 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 l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'auditorium. 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. I lavori sono attualmente in corso e se non subiranno ulteriori sospensioni o proroghe, gli stessi dovrebbero essere ultimati entro la fine dell'anno 2021.

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 € 1.263.000,00

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. Si prevede che entro la metà dell'anno 2022 possano essere appaltati i lavori.

5 NC) ISCHIA DI CASTRO – LOC. PRATACCIO

Costruzione di n. 9 alloggi

Finanziamento originario € 1.282.657,00 – Importo lavori € 900.096,00

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 esecutiva che è in fase di completamento, in quanto è stato chiesto un ulteriore aggiornamento del progetto a seguito delle 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 che si prevede possa essere ultimato a breve per procedere all'affidamento dei lavori.

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 :

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

Essendo la progettazione esecutiva dell'intervento risalente al 2006, è 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 è seguita un incontro con gli uffici e l'amministrazione comunale. Si è in attesa della decisioni da parte del Comune di Viterbo ed eventualmente prevedere un altro utilizzo dell'edificio magari per uso proprio ATER.

7 NC) - Viterbo via Monti Cimini

Costruzione di n. 9 alloggi e 3 locali commerciali

Fondi Propri per € 1.855.000,00.

Ultimati i lavori, gli alloggi sono attualmente tutti venduti e occupati; dei tre locali commerciali due sono stati locati. Considerate le difficoltà nel far eseguire all'impresa appaltatrice i necessari lavori di ripristino, è stata attivata la risoluzione contrattuale in danno con determina del Direttore Generale n° 33 del 2-3-2010 e tali lavori in danno sono stati eseguiti. Successivamente, sono comparse nuove infiltrazioni di acqua nei locali seminterrati per la cui eliminazione si è redatto un progetto, approvato con Determinazione del Direttore Generale n° 79 del 2-07-2014 riguardante il completo rifacimento della pavimentazione e impermeabilizzazione del piano terra. Tali lavori sono stati appaltati con Determinazione del Direttore Generale n° 100 del 30-09-2014 e sono ultimati. E' stato redatto quindi lo stato finale ed è stato nominato il collaudatore tecnico amministrativo con Determinazione n.163 del 13/06/2018; il collaudatore ha trasmesso un verbale di collaudo parziale in quanto ha ritenuto l'opera non collaudabile in alcune parti per le quali ha richiesto dei lavori di adeguamento che sono in corso di valutazione da parte del RUP e del Direttore dei Lavori.

ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO

1 R) borgo storico Castiglione in Teverina

Acquisizione e recupero n. 8 alloggi

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

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

E' stato affidato l'incarico esterno ad un ingegnere strutturista con l'obiettivo di mettere in sicurezza e recuperare tale manufatto 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 impiegare 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^a stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe

2^a 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^a 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. 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. E' stata ultimata la rendicontazione finale da parte della Regione Lazio della chiusura del primo stralcio per la quale è stato chiesto il parere del Collegio di Vigilanza, istituito ai sensi dell'Accordo di Programma Comune-Regione, che si è costituito e ha ratificato i lavori eseguiti per il primo stralcio, inviando gli esiti del tavolo tecnico alla Regione. Si resta in attesa degli atti conclusivi del primo stralcio da parte della Regione che permetteranno di avviare il secondo stralcio relativo al recupero del borgo.

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

Finanziamento di € 3.498.914,00 - Importo lavori € 2.468.032,00

Gli approfondimenti progettuali effettuati dallo Studio Associato Chia, incaricato della progettazione e le stime hanno portato alla conclusione di individuare, nell'ambito del "Secondo Stralcio" relativo alla progettazione del Borgo di Chia per la realizzazione di n.35 alloggi i cui lavori stimati ammontavano ad € 4.651.310,00, un "Primo Lotto Funzionale" di lavori realizzabili con le risorse finanziarie a disposizione per la realizzazione di n.23 alloggi, per un importo lavori di € 2.468.032,00, attualmente disponibili a seguito del consuntivo del "Primo Stralcio". Su questo argomento l'ATER di Viterbo e il Comune di Soriano nel Cimino, concordavano nella soluzione che prevede 23 alloggi e i connessi servizi e urbanizzazioni e il Comune di Soriano nel Cimino, con Deliberazione C.C. n.21 del 30/04/2019, approvava lo schema di Accordo di Programma tra l'ATER e il Comune e recepiva la proposta progettuale relativa al Secondo Stralcio, Primo Lotto Funzionale per un importo lavori di € 2.468.032,00, commisurato con le somme disponibili del finanziamento residuo di € 3.498.914,00. Si sta procedendo ad aggiornare la progettazione definitiva e si rimane in attesa per l'avvio di questo secondo stralcio, della ratifica da parte della Regione Lazio del primo stralcio, avendo inviato gli esiti delle sedute del Collegio di Vigilanza.

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 € 292.914,59

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 esecutivo di tali lavori con Determinazione n. 307 del 13/11/2020 per l'utilizzo delle economie provenienti dal cantiere principale ed è stata indetta la gara per l'affidamento dei lavori con procedura negoziata che è in corso di aggiudicazione. E' stato firmato il verbale di consegna dei lavori nel mese di settembre e si prevede vengano ultimati entro la metà dell'anno 2022.

5 R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPCICIANO

Verifiche tecniche preliminari

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

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

Dopo aver eseguito i lavori per la messa in sicurezza dell'immobile sito in Piazza del Comune n.38 attraverso interventi di consolidamento strutturale per un importo complessivo di € 55.551,63 di cui € 10.802,40 a carico dei privati, residuano € 305.533,49 da impegnare per i lavori del secondo stralcio. Si prevede quindi di utilizzare tale somma per la messa in sicurezza del complesso edilizio esistente. Con Determinazione n.146 del 28/05/2020 è stato affidato l'incarico per effettuare indagini geologiche che evidenzino presenza di cavità o dissesti nel sottosuolo causa dei cedimenti strutturali dei fabbricati ed è stata conclusa la redazione del progetto esecutivo per la messa in sicurezza dei fabbricati.

6 R) COMUNE DI Civita Castellana

Intervento di recupero Art. 11 L. n° 179/92

Finanziamento € 774.685,35 - Lavori € 558.692,74

Con Delibera G.R. n° 276 del 24-04-2009 la Regione ha confermato al Comune di Civita Castellana il finanziamento di € 774.685,35 per la realizzazione dell'intervento di recupero da eseguirsi nell'edificio di proprietà comunale ubicato tra Largo Cavour e via del Castelletto. Come previsto dall'apposita convenzione n° 1235/2008 stipulata con il Comune, questa Azienda dovrebbe svolgere la funzione di soggetto attuatore di tale intervento. Essendo scaduti i termini previsti per l'effettivo avvio dei lavori, occorre che il Comune di Civita Castellana, in quanto soggetto attuatore dell'intervento, richieda e ottenga l'apposito provvedimento regionale di riconferma del finanziamento; recentemente il Comune di Civita Castellana ha inviato nota prot. n. 795/2018 del 06.11.2018 con la quale chiede di poter realizzare uno stralcio esecutivo rispetto all'intervento complessivo previsto, nei limiti del finanziamento originario concesso. Tale stralcio progettuale, così come richiesto dal Comune, è stato redatto dai tecnici dell'ufficio ma ad oggi si è in attesa delle azioni che il Comune vorrà intraprendere.

ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Sono stati avviati definitivamente, attraverso gli aggiornamenti dei progetti esecutivi, vari interventi di manutenzione straordinaria recuperando economie provenienti da vecchi finanziamenti o risorse provenienti da nuovi finanziamenti recentemente autorizzati dalla Regione. 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) ORTE - CORSO GARIBALDI N° 127

Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 329.112,93 - Lavori € 238.686,77

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.

E' stata esperita la gara d'appalto e i lavori sono ultimati.

2M) VITERBO - VIA F. BANDIERA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 90.000,00 - Lavori € 65.000,00

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

3 M)- CIVITA CASTELLANA – LOC. PIZZO GAROFALO

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

Finanziamento € 3.030.214,15 - Lavori € 2.109.388,59

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

4M) VITERBO - VIA CACCIABELLA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 900.000,00 - Lavori € 655.000,00

Intervento proveniente da concessione di finanziamento ex art. 4 legge n.80/2014 linea b) (comuni ATA). Det. R.L. G03189 del 1/04/2016. Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle pertinenze esterne, per 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 che è stata consegnata ed è in fase di verifica. Si prevede che i lavori possano essere affidati e avere inizio entro i primi dell'anno 2022.

5M) VETRALLA - VIA ALDO MORO

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 2.000.000,00 - Lavori € 1.480.000,00

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. Con Determinazione regionale è stato recentemente anticipato l'intervento previsto per il 2024 confermando l'importo di finanziamento di € 2.000.000,00. E' in corso l'affidamento dell'incarico per la progettazione esecutiva propedeutica all'affidamento dei lavori. Si prevede che i lavori possano essere affidati e avere inizio entro la primavera dell'anno 2022.

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 e sono ultimati nel mese di giugno 2021.

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 e affidati, ma l'inizio lavori è stato prorogato alla fine del mese di novembre per problematiche tecniche derivanti da esigenze di piantumazione. Si prevede che possano terminare prima della fine dell'anno 2021.

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

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

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

L'Azienda ha diviso il suo patrimonio in lotti minimi di intervento al fine di assicurare una corretta gestione dei cantieri e delle procedure e la gestione in numero non eccessivo di valutazioni, nel rispetto dei tempi e delle scadenze dettate dal Decreto e resta in attesa delle proposte di operatori economici a carico dei quali rimane l'onere e la responsabilità dell'esecuzione e della rispondenza dei lavori ai criteri stabiliti dal Decreto. La manifestazione di interesse ha dato esito positivo in quanto per tutti i lotti presentati sono arrivate proposte

progettuali che sono in fase di verifica da parte di un organismo collegiale di valutazione. Si prevede che questa fase di valutazione possa essere completata entro i primi mesi dell'anno 2022.

4 PS) VITERBO – COMPLESSO IMMOBILIARE SAN SIMONE E GIUDA

Progetto di recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare di San Simone e Giuda sito nel centro storico della città di Viterbo. Realizzazione di sistema unitario di integrazione sociale con spazi destinati alla residenza temporanea per categorie speciali e collegio universitario di merito.

Finanziamento € 14.946.982,64 - Lavori € 9.744.430,96

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

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

Nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Interministeriale n. 395 del 16.09.2020 "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" finalizzato alla selezione delle proposte per l'attuazione di interventi per la riduzione del disagio abitativo e all'incremento della qualità dell'abitare di parti della città, (art. 1, comma 437, Legge n. 160 del 27/12/2019), tale proposta parte dal presupposto di attribuire all'edilizia sociale un ruolo prioritario.

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

Sulla base delle esigenze rilevate, si propone di realizzare nell'immobile in questione un Collegio di merito per l'Università degli Studi della Tuscia ed un centro di accoglienza per donne vittime di violenza e di disagi sociali. Questa doppia anima della struttura permetterà di far leva sugli indicatori di benessere di sostenibilità maggiormente critici. Inserire infatti in un unico contesto, studenti che hanno dimostrato doti e impegno particolari e ottenuto risultati di eccellenza proveniente da regioni e nazioni diverse, con donne che hanno subito violenze e maltrattamenti, consentirà di offrire prospettive di inclusione di formazione e di coesione sociale diverse da quelle magari vissute fino a quel momento.

Il progetto proposto è stato ammesso a finanziamento con Decreto Ministeriale n. 383 del 07/10/2021 e sono in corso le trasmissioni dei cronoprogrammi aggiornati al Ministero a seguito dell'inserimento del programma nei fondi PNRR, finalizzate al nulla osta definitivo da parte del Ministero e all'avvio della fase progettuale.

5 PS) VITERBO - Manutenzione straordinaria - Retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà ATER e destinati all'edilizia residenziale sociale - Edificio sito in Viterbo Via Castel di Fano

Finanziamento € 4.131.288,00 - Lavori € 3.528.000,00

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

Trattasi di un intervento proposto dal comune di Viterbo di riqualificazione di un quartiere nel comune di Viterbo Pilastro-Carmine all'interno del quale è ricompreso un edificio di proprietà ATER. Comprende una pluralità di azioni finalizzate oltre che alla manutenzione, riuso ed alla ri-funzionalizzazione delle aree e delle strutture edilizie esistenti, al miglioramento delle prestazioni dal punto di vista sismico ed energetico dei fabbricati in esame.

Saranno previste inoltre azioni di *retrofitting* al fine di apportare le necessarie modifiche al sistema edificio-impianto capaci di garantire un risultato qualitativamente elevato.

Riqualificazione del contesto urbano prevedendo un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi complementari agli alloggi, promuovendo caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici, da realizzare secondo i requisiti per gli "edifici a energia quasi zero" di cui alla direttiva dell'Unione europea 2010/31/UE; innalzando i livelli di qualità dell'abitare anche per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche, favorendo l'innovazione tecnologica dell'edilizia secondo principi di auto-sostenibilità.

Anche questo progetto è stato ammesso a finanziamento con Decreto Ministeriale n. 383 del 07/10/2021 e sono in corso le trasmissioni dei cronoprogrammi aggiornati al Ministero a seguito dell'inserimento del programma nei fondi PNRR, finalizzate al nulla osta definitivo da parte del Ministero e all'avvio della fase progettuale.

6 PS) VITERBO - Manutenzione straordinaria - Retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà ATER e destinati all'edilizia residenziale sociale - Edificio sito in Viterbo - Piazza dei Buccheri.

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

Finanziamento € 5.153.205,39- Lavori € 4.790.000,00

Trattasi di un intervento proposto dal comune di Viterbo di riqualificazione di un quartiere nel comune di Viterbo Santa Barbara all'interno del quale è ricompreso un edificio di proprietà ATER. L'intervento previsto comprende una pluralità di azioni finalizzate oltre che alla manutenzione, riuso ed alla ri-funzionalizzazione delle aree e delle strutture edilizie esistenti, al miglioramento delle prestazioni dal punto di vista sismico ed energetico dei fabbricati in esame.

La finalità è quella di riqualificare il contesto urbano prevedendo un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi complementari agli alloggi, promuovendo caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici da realizzare secondo i requisiti per gli "edifici a energia quasi zero" di cui alla direttiva dell'Unione europea 2010/31/UE; innalzando i livelli di qualità dell'abitare anche per quanto attiene il superamento

delle barriere architettoniche, favorendo l'innovazione tecnologica dell'edilizia secondo principi di auto-sostenibilità.

Anche questo progetto è stato ammesso a finanziamento con Decreto Ministeriale n. 383 del 07/10/2021 e sono in corso le trasmissioni dei cronoprogrammi aggiornati al Ministero a seguito dell'inserimento del programma nei fondi PNRR, finalizzate al nulla osta definitivo da parte del Ministero e all'avvio della fase progettuale.

ATTIVITA' RELATIVA ALLA PROGRAMMAZIONE INTERVENTI

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

1P) VITERBO E PROVINCIA – Programmi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica. PNRR - Fondo complementare DL n.59/2021 – Legge n.101/2021

Con Determinazione n. G13815 del 11/11/2021 la Direzione Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica della Regione Lazio ha approvato un avviso rivolto alle ATER e ai Comuni del Lazio per la presentazione di proposte di interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica finalizzata alla concessione di finanziamenti previsti dal PNRR fondo complementare DL n.59/2021.

1Pa) borgo storico Castiglione in Teverina Acquisizione e recupero n. 5 alloggi

Finanziamento € 3.148.046,10- Lavori € 2.166.881,95

L'Ater di Viterbo ha sempre posto particolare attenzione al tema del recupero dei borghi storici attualmente disabitati a causa del cattivo stato di conservazione degli edifici e della mancanza di risorse per poterli recuperare, all'interno dei quali alcuni edifici sono di proprietà.

E ha voluto cogliere proprio in questa possibilità di accedere ai programmi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica offerta dal PNRR - fondo complementare, l'opportunità di restituire al borgo storico la vocazione originaria di residenza e di centro di aggregazione sociale, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del tessuto urbanistico originario.

E' stato affidato l'incarico esterno ad uno studio di ingegneria con l'obiettivo di mettere in sicurezza e recuperare tali edifici che attualmente versano in condizioni di assoluta fatiscenza, il quale ha elaborato un progetto per il recupero di n. 5 alloggi di E.R.P.S. e locali annessi, per un importo complessivo di € 3.148.046,10.

1Pb) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPCICIANO Progetto di recupero e restauro conservativo di n.12 alloggi

Finanziamento di € 4.634.432,00 - Importo lavori € 3.190.000,00

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

2Pc) CORCHIANO – VIA DONATORI DI SANGUE – PAL. A-B-C Manutenzione straordinaria

Finanziamento € 4.083.129,92 - Importo lavori € 2.944.154,36

I lavori riguardano interventi di manutenzione straordinaria sui tre edifici in Corchiano, sui quali non sono mai stati effettuati lavori sostanziali, al fine di riqualificare l'intero complesso immobiliare. Nello specifico si prevedono interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico, oltre che risanamento generale dell'edificio.

ALTRE ATTIVITA' UFFICIO COSTRUZIONI, RECUPERO EDILIZIO E PROGETTI SPECIALI

Nel corso del triennio l'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Programmi Speciali sarà anche impegnato nello svolgimento delle seguenti ulteriori attività, nel rispetto di quanto previsto dal nuovo regolamento di organizzazione aziendale:

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

Passiamo quindi agli **INCASSI PER CESSIONI DI UNITA' IMMOBILIARI (€ 1.263.000,00 conto di Bilancio 4120102)**

UFFICIO VENDITE LOCAZIONI NON ERP E GESTIONE CONDOMINI

Inventario Patrimonio immobiliare - Accatastamenti

L'Ufficio svolgerà 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;
- a) 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, Gesca, ex "Antimalsane", ecc.
 - 1) aggiornamento e ricognizione del patrimonio edilizio dell'Azienda.

Proseguirà 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 sarà 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 da svolgere nell'anno, relativa alle verifiche delle richieste di pagamento che perverranno 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 cessione alloggi di Erp

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

Stante la necessità e l'urgenza di offrire una celere risposta alle aspettative economico-amministrative dell'Azienda, questo Ufficio, attraverso una revisione delle proprie strategie organizzative e produttive, ha già

potenziato la propria attività volta a favorire l'esecutività dei Piani di cessione alloggi di erp, con evidenti risultati positivi riscontrabili fino all'anno 2021.

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

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

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

Anche per l'anno 2022 sarà una priorità la predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento dei singoli procedimenti di vendita degli alloggi e locali accessori; attività che sarà affiancata da quella per l'informazione, divulgazione e incentivazione, indispensabile per l'alienazione degli immobili inventurati inseriti anche nei Piani approvati con DD.GG.RR. n.429 del 19 giugno 2007 e n.842 del 13 novembre 2009.

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

Nell'anno 2022 verrà predisposta la procedura di vendita diretta, per l'alienazione delle unità immobiliari vuote, attraverso **asta pubblica** ai sensi della sopra citata legge regionale.

Per quanto suesposto, si prevedono entrate per l'anno 2022 di **€. 2.100.000,00** circa per la vendita di n.50 alloggi, n.15 locali garage e n.12 posti auto, rispettivamente ai seguenti prezzi medi di cessione:

€. 37.150,00 ad alloggio;

€. 9.900,00 a locale garage;

€. 7.450,00 a posto auto.

Tali trasferimenti di proprietà, saranno consentiti a seguito delle attività che saranno svolte dall'Ufficio per la predisposizione della relativa documentazione tecnico-urbanistica di ogni immobile, che permetterà un introito nelle casse Aziendali di circa **€. 40.000,00** per "**spese istruttoria**".

A supporto delle aspettative economiche dell'Azienda, nell'anno 2022 si procederà alla **vendita diretta delle porzioni di aree urbane** di proprietà dell'Ater in Viterbo Quartiere Pilastro, concesse in uso esclusivo ai proprietari degli alloggi o in loro possesso, il cui valore di mercato verrà determinato da perizia tecnica dell'Ufficio Vendite, applicando il "*manuale banca dati quotazioni immobiliari OMI*" relativo alle "*pertinenze esclusive accessorie e a servizio dell'unità immobiliare*", nel rispetto del D.l. 24 febbraio 2015.

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

Stime alienazioni - locazioni non erp

Continuerà l'attività di stima dei locali oggetto di vendita o locazione, a seguito acquisizione valori dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate.

Estinzione diritto di prelazione - Entrate

Nel corso dell'anno 2022 continuerà l'importante attività dell'Ufficio relativamente all'alienazione degli alloggi di Erp da parte di privati proprietari, ai sensi delle leggi 8 agosto 1977, n.513 - 24 dicembre 1993, n.560, l.r. 28 dicembre 2006, n.27 e ss.mm.ii., che sommariamente riguarderà:

- 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.

Per l'anno 2022 si prevedono entrate per l'*estinzione del diritto di superficie*, relative a circa n.45 unità immobiliari urbane, per un importo presunto di **€. 205.000,00** (che in previsione possiamo aumentare ad €. 230.000,00 conto di bilancio n.4110110000 in considerazione di quanto incassato nell'anno 2021 con le stesse identiche previsioni di vendita del 2022).

Cancellazione ipoteche

Nell'anno 2022 continuerà l'attività di "*gestione alloggi e locali a riscatto*" di circa n.90 pratiche relative ad alloggi acquistati in forma dilazionata.

Saranno stipulati indicativamente:

- n.5 "atti di consenso alla cancellazione d'ipoteca" a seguito del terminato pagamento delle rate dell'intero prezzo di cessione di altrettanti immobili;

- n.5 "atti di consenso alla cancellazione d'ipoteca" a seguito di anticipato termine di pagamento delle rate dell'intero prezzo di cessione di altrettanti immobili, che determineranno un introito di circa €. **35.000,00**.

Gestione delle locazioni immobili non erp

Attività che, a seguito redazione periodica di "bandi di locazione immobili", consentirà, anche per l'anno 2022, la concessione in affitto dei locali garage, magazzini e commerciali di proprietà dell'Azienda.

L'Ufficio continuerà ad essere di supporto ai procedimenti relativi alla predisposizione e sottoscrizione dei relativi contratti di locazione.

Gestione Condomini e Tabelle millesimali

Anche nell'anno 2022 continuerà la gestione di **n.169 Condomini**, amministrati da professionisti esterni.

L'attività riguarderà:

- 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 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.

Le previsioni di spesa relativa all'anno 2022, sono presuntivamente le seguenti:

- *Manutenzione stabili in condominio*, uscite €. **150.000,00** (conto di bilancio n.3080305000);
- *Quote amministrazione alloggi in condominio*, uscite €. **110.000,00** (conto di bilancio n.3080205000);
- *Procedimenti legali inquilini morosi*, uscite €. **50.000,00** (conto di bilancio n.3080204000).

Superbonus 110%

L'Ufficio proseguirà l'importante attività di registrazione/catalogazione documentazione inerente le procedure per il Superbonus 110% avviate da circa **n.69 Condomini Misti**.

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, implicherà 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.

Questa Segreteria predisporrà quanto necessario per consentire l'attività dell'Organismo, continuando a svolgere, anche per l'anno 2022, la funzione di coordinamento per consentire il regolare lavoro del medesimo, provvedendo alla redazione e conservazione dei verbali delle varie sedute che si sono succedute, e la relativa corrispondenza con l'Organo Regionale.

Nel corso dell'anno si prevedono n.5 sedute per la trattazione di circa n.20 pratiche.

Aree e Convenzione con i Comuni

Nell'anno 2022 continuerà 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 immobili.

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

Mansione di supporto-vigilanza delle attività svolte dal Responsabile esterno Servizio di Prevenzione e Protezione - R.S.P.P. dell'Azienda

Nel corso dell'anno 2022 continuerà, da parte del sottoscritto, 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;
- 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 (estintori, maniglioni antipánico, porta tagliafuoco, ecc.).

PERSONALE

Nell'ottica dell'incremento della dotazione organica dell'azienda, richiamando quindi quanto rilevato relativamente alla politica assunzionale nella proposta programmatica relativa all'anno 2021, si sottolinea che ad oggi siamo ancora in attesa della Delibera di Giunta regionale di approvazione del piano proposto e quindi, riconoscendo il grande sforzo profuso da tutto il personale interno, l'Amministrazione in accordo con questa Direzione, sta cercando di valorizzare ed accrescere professionalmente il personale e, nei limiti di Legge, ricorrere alla collaborazione di personale da assumere con contratti di somministrazione lavoro.

La situazione del personale dipendente può essere così sintetizzata:

TOTALE PERSONALE	DOTAZIONE AL 31/12/2021	PREVISIONE 2022	PREVISIONE 2023	PREVISIONE 2024
25	44	44	44	44

UFFICIO ANAGRAFE UTENZA E SISTEMI INFORMATICI

SMART WORKING - INNALZAMENTO DEI SISTEMI DI SICUREZZA

Durante il 2021, analogamente a quanto era avvenuto nei mesi precedenti, si è manifestata sempre più frequente la possibilità di ricorrere al lavoro agile, quale soluzione necessaria alla tutela e la salvaguardia della salute dei dipendenti. In particolare, durante le fasi più acute della crisi pandemica, questa scelta è stata risolutiva allorché si è affiancata al modello operativo di lavoro da remoto, predisposto dall'Ater già nei periodi iniziali in cui si è manifestata l'infezione virale da **Sars-CoV-2**. Un sistema messo a punto e perfezionato, e che ora, risulta particolarmente efficace e funzionale alle necessità dei settori aziendali che lo utilizzano sulle rispettive postazioni di lavoro. Le stesse infatti, attraverso una VPN (Virtual Personal Network), vengono collegate ad un pc-notebook portatile assegnato e in uso presso il rispettivo domicilio di ogni dipendente. Con l'accesso VPN è possibile entrare nella rete locale (inserendo nome utente e password) come se si fosse collegati via cavo, proprio grazie al tunnel virtuale che viene creato. Accrescere la sicurezza di questa infrastruttura, al di là dell'attuale fase pandemica che verosimilmente verrà superata, rappresenta uno degli obiettivi più rilevanti tra le future attività dell'Ufficio informatico, che punta così a limitare al massimo i possibili rischi derivanti da attacchi *hacker*, attraverso un sistema di accesso al sistema così detto "a più fattori" o *strong authentication*. Un procedimento tramite il quale, per eseguire l'accesso all'area riservata di un portale web che contiene dati sensibili, è indispensabile **inserire una serie di password e codici che identifichino in modo biunivoco il possessore**

delle credenziali. Analogamente, dovrà essere prevista un'implementazione delle strutture informatiche e di collegamento necessarie per la connessione remota, quali schede *sim* personali e/o *router* con traffico dati da consegnare ad ogni dipendente.

GO-LIVE NUOVI SISTEMI GESTIONALI INTEGRATI

Nel corso del 2021 è stato affidato alla *Soc. Tecnosys Italia S.r.l.* l'appalto relativo alla "Fornitura di infrastruttura applicativa integrata per la gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica dell'Ater della provincia di Viterbo e relativi servizi professionali". A seguito di questa procedura di gara, esperita sulla piattaforma regionale @Stella, tutte le strutture operative sono state coinvolte in una impegnativa e delicata attività di analisi, collegamento, migrazione dei dati e formazione professionale, finalizzata all'utilizzo di questa nuova *suite gestionale*. In merito è stato formato, attraverso l'impegno continuo dei funzionari responsabili degli uffici, un *Comitato Tecnico* interno che, unitamente agli esperti nominati dal fornitore, dovrà garantire nel corso del 2022, l'avvio delle potenzialità previste dalla nuova piattaforma e *Working*. Il software web è basato sulle funzionalità assicurate dalla rete ed è di nuova concezione, integrato all'interno di tutti i settori aziendali: area inquinato, area contabilità, area contratti e contenzioso e area patrimonio e condomini.

Sono stati sinora migrati gli archivi patrimoniali e allineati con dati di bilancio i libri di contabilità relativamente ai cespiti immobiliari, per tutte le altre aree si prevede si procederà prima della fine del primo semestre del 2022 alla fase di definitivo utilizzo.

NODO DEI PAGAMENTI E GESTIONE DELLA COMUNICAZIONE POSTALE

L'Ente si è avviato già dal 2020 a definire i processi operativi previsti dal sistema dei pagamenti elettronici "pagoPA", uniformandosi con gli obiettivi nazionali di razionalizzazione e contenimento della spesa pubblica, e garantendo omogeneità di offerta ed elevati livelli di sicurezza. Nel corso del c.a. sono state completate tutte le attività di adattamento dei software, allineamento e integrazione dei sistemi aziendali di richiesta per l'incasso dei canoni di locazione, delle partite contabili relative alle unità immobiliari ad uso diverso, morosità rateizzate e unità immobiliari a riscatto, attraverso due diverse modalità di generazione del codice dell'Identificativo Univoco di Versamento (IUV): **Modello 1**: pagamento contestuale all'erogazione del servizio da parte dell'Ente Creditore tramite il suo portale (pagamento in tempo reale); **Modello 3**: pagamento eseguito tramite il canale del prestatore del servizio di pagamento prescelto (tipicamente canale fisico - Uffici Postali, Ricevitorie, Tabaccherie, ATM Bancomat, etc.). Per il 2022 la logica operativa più funzionale per affrontare e concludere questa delicata e complessa fase di trasformazione, sarà indirizzata ad utilizzare al meglio le potenzialità offerte dalla piattaforma pagoPA. Un obiettivo che trova ulteriore ragione in considerazione dell'intensa attività in atto tra Poste Italiane e il nostro referente in ambito gestionale la *Soc. Tecnosys Italia*, per la messa a punto di funzionalità personalizzate per l'Ater di Viterbo: procedure di incasso completamente automatiche, raggiungibili con la generazione dei codici IUV in tempo reale; possibilità di autonomia nella stampa del bollettino di pagoPA, per una maggiore puntualità dei recapiti a fronte di una conferma dei costi ora applicati. Sono previste, inoltre, anche per gli attuali processi di dematerializzazione gestiti tramite l'accesso agli archivi web dei documenti inviati all'utenza, delle attività di sviluppo con Postel Spa che permetteranno l'archiviazione automatizzata della corrispondenza inviata, in modo da implementare le singole unità archivistiche del nostro archivio digitale. Si creerà una completa integrazione documentale dei flussi postali prodotti in questi due anni di servizio e quelli che in futuro saranno elaborati, permettendo di convogliare tutte le comunicazioni spedite, all'interno dei relativi fascicoli documentali di ogni singolo utente.

DIGITALIZZAZIONE - PROTOCOLLO, GESTIONE DOCUMENTALE E ARCHIVI

Durante i mesi del 2021 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, in adesione al Contratto Quadro Consip *SPC Cloud - Lotto 1*, per la durata prevista da "Contratto Quadro" e, quindi, sino al 20/07/2021. Preso atto che in data 13 aprile 2021 la Consip S.p.A. ha proceduto alla sottoscrizione di un Addendum allo stesso Contratto portando la scadenza dello stesso al 20 luglio 2022, questa Amministrazione con nota n. 4900/2021 del 12/07/2021, ha comunicato la volontà di avvalersi nuovamente della proroga, chiedendo a Telecom di continuare a fornire i servizi erogati in *cloud*, limitatamente alle componenti:

- *IaaS (Infrastrutture as a Service) Virtual Machine - VM (Server virtuali);*
- *BaaS (Backup as a Service) Salvataggio dei dati;*
- *SaaS (Software as a Service): Conservazione Digitale.*

Per quanto sopra rilevato, se l'Azienda da un lato ha così assicurato la continuità operativa dei servizi nell'utilizzo di un'infrastruttura in *cloud*, dall'altro si è posta l'obiettivo di poter migliorare la funzionalità del protocollo informatico e della gestione documentale mediante l'utilizzo di nuova e performante piattaforma documentale (*Archiflow*), per imprimere una forte accelerazione ai processi di riconversione digitale. L'infrastruttura, realizzata dalla *Soc. Siav S.p.a.* che opera nel rispetto di specifiche certificazioni ISO 9000 e ISO 27001, offre soluzioni applicative e servizi certificati (CSP - Cloud Service Provider) e qualificati presenti nel catalogo dei servizi *cloud* per la PA gestito da AgID. Sulla piattaforma i documenti o i file, di qualsiasi formato, possono essere integrati in modo automatico con le procedure del sistema informativo centrale e con i sistemi di Office, di posta o web, ed essere consultati, riprodotti, spediti, riconosciuti tra-mite OCR, trasmessi e ricevuti via fax o e-mail. Ne deriva l'obiettivo di raggiungere entro i primi mesi del 2022 una semplificazione delle attività e una maggiore consistenza e immediatezza delle informazioni e delle procedure aziendali. Anche nell'ambito dei beni culturali, al fine di

garantire una ottimale organizzazione degli archivi cartacei dei documenti, la *Soc. Siav S.p.a.* si pone come partner di riferimento specializzato nella fornitura e nella realizzazione di sistemi e servizi per la costituzione di archivi e biblioteche digitali. Si potrà così ricevere dal 2022 una competente ed esperta consulenza che permetta all'Azienda di rapportarsi efficacemente con la *Sovrintendenza Archivistica del Lazio*, ovvero l'Istituzione di riferimento che autorizza la stesura dei regolamenti previsti dalla disciplina giuridica nazionale riguardante le modalità archivistiche e di scarto documentale.

PRESIDIO DI OTTIMIZZAZIONE E DEMATERIALIZZAZIONE DOCUMENTALE

Gli sforzi che l'Amministrazione ha intrapreso nel corso degli ultimi anni per operare una completa trasformazione digitale di tutte le sue filiere operative, sono stati di fatto indirizzati a regolamentare i nuovi modelli informatici legati ai processi documentali, sia essi generati in passato, sia quelli ora attualmente in uso. Un'attività strategica complessa ed impegnativa che ha avuto un suo punto di forza, oltre che nel coinvolgimento di tutte le figure interne chiamate a rispondere alla necessità di crescita professionale, sulla continuità espressa da un vero e proprio presidio operativo interno. Questo "centro" di dematerializzazione, anche se affidato ad una sola figura professionale, è stato dotato di soluzioni *software* e *hardware* all'avanguardia, ed è sempre stato attivo anche nel corso del 2021, assicurando la dematerializzazione dei documenti cartacei, ottimizzando i nuovi faldoni d'archivio che venivano via via così ricomposti. Ogni "fascicolo" veniva ordinato, classificato, dematerializzato, archiviato e collocato all'interno dei locali predisposti, uniformato con tutti i diversi documenti raccolti (cartacei e digitali), anche con quelli che nel corso degli anni, erano stati oggetto di diverse modalità di archiviazione. Non solo in virtù di questo quotidiano riordino, è stato possibile far pervenire alla *Sovrintendenza 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 voluminoso e fondamentale svolto congiuntamente con tutti i diversi settori interni, in osservanza a quanto prescritto nel vigente *Piano di conservazione degli archivi* dell'Azienda. Un'operazione che ha poi portato alla distruzione di gran parte di questo materiale e favorito il riordino degli ambienti ubicati ai piani sub.1 e sub. 2 della sede dell'Azienda. Spazi tutt'ora utilizzati ad ospitare gli archivi cartacei, e che necessitavano di avere un ridimensionamento delle quantità di carta presenti.

Questa situazione, basata sull'utilizzo di servizi di *enabling* forniti da Tim - Telecom Italia S.p.a., prevista all'interno del Contratto Quadro SPC Cloud - Lotto 1, ha avuto interruzione a seguito di quanto comunicato dalla *Soc. Easymatica S.r.l.* che garantiva in subappalto i servizi di Telecom, attraverso la gestione del protocollo e la digitalizzazione indicizzata dei documenti. Con nota prot.n.5070/2021 del 19/07/2021 la società informava l'Azienda dell'impossibilità di poter proseguire a garantire la manutenzione e ad assicurare il rispetto delle normative governative nell'utilizzo del software in uso (*Progenius*) fissate da Agid al 01/01/2022. Veniva meno così l'elemento fondamentale con cui gestire le operatività necessarie alla dematerializzazione e alla gestione documentale. Risulta quindi necessario ed urgente, riavviare tale presidio nel corso del 2022, anche alla luce dell'acquisizione del nuovo software di protocollo informatico e di gestione documentale *Archiflow*, sopra già citato, fornito dalla *Soc. Siav S.p.a.*, capitalizzando così la grande quantità di documenti trattati nel corso del programma realizzato al momento della chiusura con Telecom.

ANAGRAFICHE GEOREFERENZIALI

Nel corso del 2021 è stata avviata una fase di 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 di georeferenziazione delle informazioni presenti sui diversi database. Questa attività, basata sul principio di riorganizzazione interna dei processi è stata affidata ad un soggetto capace di analizzare in profondità le esigenze aziendali, identificando le inefficienze e studiando le più adeguate alternative di miglioramento, supportando così i soggetti coinvolti attraverso i cambiamenti strategici operativi ed organizzativi, in un'ottica di generale crescita professionale. Lo stesso profilo sancisce inoltre il possesso delle più aggiornate competenze tecnologiche ICT come di fatto si è concretizzato nell'applicazione di un modello di analisi personalizzato adottato dalla *Soc. Consevo Network S.r.l.* ora in fase di realizzazione.

Gli obiettivi per il 2022 porteranno alla riconfigurazione organizzativa del personale dedicato alle aree operative, valorizzando ulteriormente l'attuale sistema gestionale integrato, fino a fornire soluzioni su mappa cartografica arricchita da metadati navigabili. Sarà così garantita una manutenzione continua delle anagrafiche, migliorando l'interscambio delle informazioni tra gli uffici e minimizzando gli errori. Di conseguenza, verranno infine messi a punto gli strumenti di supporto per l'utilizzo delle più recenti tecnologie digitali:

- ✓ *Disegno in ottica Mobile GIS (*) dei processi e delle procedure ad uso di personale dedicato per le rilevazioni dirette sul campo.*
- ✓ *Creazione di carte tematiche GIS (*) per la valutazione il controllo e la gestione dei punti di interesse ed arricchimento con meta dati.*

(*) *Geographic Information System*

OBBLIGHI DI PUBBLICAZIONE - SOFTWARE TRASPARENZA_PA

A seguito alle necessità evidenziate dal Responsabile per la Trasparenza e Prevenzione della Corruzione (RPCT), finalizzate all'utilizzo di un supporto informatico che potesse agevolare e garantire la precisa e puntuale messa in atto delle procedure attinenti la materia della trasparenza e anticorruzione, è stato acquisito dalla *Soc. Digital PA S.r.l.* nel corso del mese di giugno 2021, il software "*Trasparenza PA - Whistleblowing e segnalazione*

illeciti". Questa piattaforma in *cloud computing*, in modalità SaaS (*Software as a service*), assicura gli obblighi di pubblicazione in ottemperanza a quanto previsto dal D. Lgs n.33/2013 come modificato D. Lgs 97/2016 e dalla nota ANAC n.1134/2017, in conformità con le disposizioni sull'accessibilità dei contenuti istituzionali (L.4/2004). Per il 2022 è prevista un'implementazione del software, attraverso i programmi *web-service* per il collegamento ad una nuova piattaforma informatica per gli acquisti e le procedure di gara.

Anche per il 2022 questa direzione punterà al contenimento dei costi, di concerto con i responsabili dei vari Uffici, che garantisca, comunque, il raggiungimento degli obiettivi prefissati per il nuovo esercizio.

Di seguito si illustrano le voci di costo e di ricavo più significative:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	€. 17.208.301,00
A cui va aggiunta la voce relativa C16 Altri proventi finanziari	€. 116.000,00
	€ 17.324.301,00

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€. 3.746.859,00
--	-----------------

Esclusivamente d'impatto sulla voce è l'importo relativo ai ricavi per canoni di locazione di € 3.746.859,00 di cui € 715.823,00 relativo alla indennità di occupazione alloggi;

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€. 10.485.338,00
---	------------------

In tale voce sono stati previsti i ricavi per spese tecniche generali così come dettagliate nel piano delle opere, che ritroviamo di pari importo nel prospetto Costi e Ricavi Analitico, tra i COSTI negli **interventi previsti immobilizzazioni in corso € 10.485.338,00** in linea con il fatto che manteniamo in bilancio come ricavi reali solo ed esclusivamente le spettanze/corrispettivi tecnici.

Altri Ricavi e Proventi	€. 2.976.104,00
-------------------------	-----------------

Significativo l'importo relativo ai ricavi derivanti dalla cessione di alloggi con plusvalenze previste, proprio come lo scorso anno, pari ad € 1.263.000,00 e dei corrispettivi tecnici in previsione per € 913.904,00.

Un appunto particolare va fatto sulla voce "contributo in conto esercizio da enti dell'Amministrazione Pubblica Centrale" per € 267.000,00. La nostra Azienda con nota prot. n. 1477/22 del 25/02/2022 ha richiesto anche per il 2021 un contributo alla Regione Lazio, così come riconosciuto e liquidato per l'annualità 2020, per la riduzione degli incassi di canoni derivanti dall'impatto socio-economico della pandemia da Covid-19.

La richiesta di cui alla nota sopra indicata è stata fatta sulla base della rendicontazione predisposta per complessivi € 397.000,00: è stato prudenzialmente stimato nel previsionale in € 267.000,00 (sottostimato per € -130.000,00). Questo perché il contributo riconosciuto dalla Regione per l'anno 2020 è stato pari a € 353.000,00 e poiché nell'anno 2021 abbiamo rilevato nella rendicontazione una variazione annua positiva di circa 85.500,00 euro, è ragionevole attendersi un riconoscimento dell'impatto pandemico per l'anno 2021 almeno pari a quello documentato per l'anno 2020 al netto della variazione positiva 2021 (€ 353.000,00 - € 85.500,00) = 267.500,00 da cui € 267.000,00

B) COSTI DELLA PRODUZIONE	€. 17.158.001,00
A cui vanno aggiunte le voci C17 Interessi ed altri oneri finanziari	€. 6.300,00
C 20 Imposte e Tasse sul reddito dell'esercizio	€. 160.000,00
	€ 17.324.301,00

-Spese generali per servizi	€ 13.257.028,00
-----------------------------	-----------------

di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	€ 10.485.338,00
--	-----------------

Di seguito le voci più significative:

Tra le **spese della gestione immobiliare** significativa è la previsione, prudenzialmente più alta rispetto al premio attuale, del costo, inteso come premio annuo, della polizza globale fabbricati stipulata a garanzia dei danni che potrebbe subire il patrimonio dell'Ater pari ad € 150.000,00 annue;

Inoltre sono state previste le **seguenti voci di costo:**

indennità e compensi amministratori e sindaci (inclusa L.335 contribuiti ammin. e al netto delle ritenute previdenziali sindaci)	€ 190.990,00
---	--------------

Rispetto al previsionale 2021 la voce relativa all'indennità e compensi amministratori e sindaci subisce un sostanziale aumento in considerazione dell'insediamento del Consiglio di Amministrazione.

prestazioni professionali €. 139.000,00
 Dal costo relativo alle prestazioni professionali pari ad €. 100.000,00 (conto di costo 3080112000) è stato distinto per l'annualità in previsione il costo relativo alle consulenze che ritroviamo al conto di bilancio 3080112001 con una previsione pari ad €. 39.000,00.
 contenzioso generale ente €. 80.000,00

Ricordiamo che ad incidere sul totale dei costi della produzione, ritroviamo, nel prospetto Costi e Ricavi Analitico, come sopra già menzionato di pari importo a quanto previsto tra i RICAVI come incrementi di immobilizzazione per lavori interni, interventi previsti immobilizzazioni in corso per €. **10.485.338,00.**

Tra le **spese di manutenzione** per un totale di €. **900.500,00** (conto 30803) si rileva:
 Appalti per la manutenzione degli stabili (alloggi) €. 600.000,00
 Spese manutenzione stabili sede €. 100.000,00
 Rimborso spese manutenzione stabili in condominio €. 150.000,00
 Spese diverse -Costi per la sicurezza sede- €. 50.000,00

Si rileva che tra i costi per la sicurezza sede rientrano tutti gli adempimenti ed (inclusi acquisti DPI) per l'emergenza epidemiologica COVID-19 ancora in corso.

Tra i costi per il personale per l'importo totale di €. **2.199.999,00** si evidenziano:

a) Salari e stipendi 1.465.726,00
 b) Oneri sociali 301.640,00
 c) Trattamento di fine rapporto 110.000,00
 d) Trattamento di quiescenza e simili 0,00
 e) Altri costi 322.633,00

rispettivamente:

3070101	Retribuzioni ed indennità al personale	€. 1.195.511,00
3070101001	Retribuzioni contratti somministrazione lavoro	€. 190.215,00
3070102	Lavoro straordinario	€. 10.000,00
3070107	Finanziamento retribuzione di posizione	€. 70.000,00
	TOTALE	€. 1.465.726,00

Alla voce e) "Altri costi" ritroviamo le previsioni dei seguenti conti:

3070103	Diarie e trasferte	€ 10.000,00
3070105	Assicurazioni varie del personale	€ 13.115,00
3070106	Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane	€. 175.000,00
3070106001	Integrativo per contratto giornalisti (premio di produzione)	€. 6.000,00
3070108	Formazione del personale	€. 30.000,00
3070109	Altri oneri (Inail - CRAL ecc)	€. 6.200,00
3070112	Art. 92 D.lgs 163/06- Legge Merloni/D.lgs 50 del 18/04/2016	€62.318,00
3070111	Mensa	€. 20.000,00

Al conto relativo alle "Retribuzione ed indennità al personale" in previsione è stato ridotto il costo del personale al 31/12/2021 (saldo di €. 1.266.611,00) dei pensionamenti previsti per €. 95.100,00 (una figura di A2, una figura di A1, ed una figura di A2) ed aggiunte premialità varie per €. 24.000,00.

Al conto 3070101001 "retribuzioni contratti somministrazione lavoro" del prospetto Costi e Ricavi Analitico, sono stati previsti contratti interinali relativi a n. 3 interinali cat. B3 (per 12 mesi) e n. 1 interinale cat. A3 per un totale di €. 190.215,00.

Non tra i costi del personale ma tra le "spese per servizi e manutenzione uffici" (conto 3080103000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) troviamo spese per:

portierato e videosorveglianza Via della Cava €. 41.500,00
 Portierato sede €. 25.680,00

La voce **ammortamenti e svalutazioni** prevede un costo di €. **1.042.100,00** e comprende le quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali e la quota di svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante.

Nella previsione della voce di costo **Accantonamento per rischi** la voce più significativa è rappresentata dalla previsione per rischi che potrebbero derivare dal mancato incasso dei crediti verso utenti ed assegnatari per un totale di €. 200.000,00 che si ritiene poter ridurre rispetto allo scorso anno in considerazione della congruità del

Fondo svalutazione rischi rispetto all'attuale situazione dei crediti verso utenti ed assegnatari ed anche in considerazione di un passaggio ad una bollettazione per competenza che comporta un maggior controllo sugli incassi.

COSTI DEL PERSONALE

Le previsioni di coperture di posizioni di personale all'interno dell'azienda fatte per l'annualità 2021 non hanno avuto seguito e quindi non è stato possibile neanche l'avvio dell'importante programma di politica assunzionale che avrebbe dovuto vedere il suo culmine addirittura nel 2020.

Resta la situazione che ha portato, anche per il 2022, alla decisione di prevedere figure interinali e valorizzazioni interne di personale come sopra indicato.

Ne deriva che i costi relativi al personale in previsione 2022, considerando i risparmi derivanti dai pensionamenti nonché un budget per la riqualificazione professionale del personale, ammonta ad €. 1.195.511,00.

Al conto delle "retribuzioni ed indennità al personale" (3070101 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) vanno aggiunte tutte le altre voci che concorrono alla formazione del totale spesa relativa agli "oneri per il personale in attività di servizio" (conti dal 3070101001 al 3070112 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) ossia contratti somministrazione lavoro, lavoro straordinario, diarie e trasferte, contributi assicurativi e previdenziali (a cui vanno tolti quelli accertati nella voce di ricavo sul conto 4110106000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico), assicurazioni varie del personale, risorse per le politiche di sviluppo risorse umane, integrativo per contratto giornalisti, retribuzione di posizione dirigenti, formazione del personale, altri oneri (Inail...), Legge 335 e 662 Amministratori, Mensa e Art. 92 Dlgs 163/06 per un costo totale pari ad €. **2.232.999,00** (a cui togliendo il conto relativo alla Legge 335 -3070110- ed i contributi accertati tra i ricavi al conto 4110106000, ed aggiungendo l'accantonamento al conto 3070201 ci si allinea all'importo previsto nel Bilancio Formato Cee alla voce salari e stipendi pari €. **2.199.999,00**).

I costi per "somministrazione lavoro" previsti per il 2022 sono pari ad €. 190.215,00 (conto 3070101001 del prospetto Costi e Ricavi Analitico).

Al conto 30702 del prospetto Costi e Ricavi Analitico ritroviamo l'accantonamento TFR calcolato anche in base alla rivalutazione indice ISTAT pari ad €. 110.000,00.

Restando nel tema dei costi del personale, è opportuno rilevare che anche quest'anno è stata distinta la retribuzione integrativa relativa alla figura inquadrata nel contratto giornalisti tramite la creazione di uno specifico conto di bilancio (3070106001 "integrativo per contratto giornalisti" -premio di produzione- del prospetto Costi e Ricavi Analitico) che prevede un riconoscimento in previsione pari ad €. 6.000,00, aumentato di €. 2.000,00 rispetto allo scorso esercizio.

Per quanto riguarda il capitolo di spesa 3070106000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico ("Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane") nel totale di €. 175.000,00 è stato previsto, come ogni anno, l'importo di €. 100.000,00 da impegnare con eventuali progetti obiettivo e/o schede di valutazione del personale, €. 35.000,00 per il premio di produzione al direttore ed €. 40.000,00 di rimanenze da liquidare al personale di annualità precedenti.

Quest'anno al conto 3070112000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico ritroviamo l'importo previsto come "Art. 92 D.lgs 163/06- Legge Merloni/D.lgs 50 del 18/04/2016" per €. 62.318,00,00 relativo al costo, indicato dall'Ufficio Tecnico, legato alla premialità dovuta alle professionalità tecniche dipendenti dell'Azienda coinvolte nell'avanzamento degli interventi costruttivi/di recupero e manutentivi.

Relativamente al conto di costo 3080101 del prospetto Costi e Ricavi Analitico "indennità e compensi amministratori e sindaci" è prevista la spesa per un Consiglio di Amministrazione a 3 componenti così come disposto da normativa regionale (ai sensi dell'articolo 55, comma 3 dello Statuto regionale, della legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 -Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica e successive modifiche, dell'articolo 3, commi 1 e 5 della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 -Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale. Disposizioni varie- e della deliberazione della Giunta regionale 12 settembre 2017, n. 558) e di un Collegio dei Revisori con compenso in proporzione all'ultima indennità di carica lorda corrisposta ai Consiglieri regionali, pari ad €. 187.290,00 (inclusa la previsione di un Comitato Tecnico per €. 5.000,00).

Tra le "spese per attività istituzionale" ritroviamo in linea con il 2021 l'importo relativo al conto di bilancio al n.3080103 "Affitti e spese servizi e manutenzione uffici" del prospetto Costi e Ricavi Analitico legato alla volontà dell'Azienda di attivare il servizio di portierato - vigilanza non armata - con figure preposte sia sull'immobile adibito a sede aziendale, sia sugli immobili di Via Della Cava.

Un altro conto di impatto come per il 2021 è quello relativo alla "Gestione del sistema informatico" al conto 3080108 fondamentalmente per la previsione di vari aggiornamenti applicativi aziendali e per l'avvio Bim - *Building Information Modeling* come da *Decreto BIM (dm n. 560/2017)* che all'art. 6 ha previsto una serie di scadenze molto fitte fino al 2025, quando il BIM diventerà obbligatorio per la quasi totalità degli appalti pubblici.

Relativamente alla previsione di spesa su conto "Prestazioni professionali" conto 3080112000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico (€. 100.000,00) legata alla volontà di questa Direzione di prevedere incarichi professionali a vario titolo onde garantire all'Azienda il massimo efficientamento procedurale con la riduzione del margine di errore soprattutto per aspetti in continua evoluzione normativa (ambito fiscale, ambito appalti pubblici, pareri giuridici...), va precisato che a partire dalla previsione 2022 è stato introdotto un conto specifico per le consulenze

aziendali (conto 3080112001 "Consulenze") così da mantenere distinte le consulenze dalle altre prestazioni professionali.

Nelle "spese di amministrazione degli stabili" la previsione nella voce "Procedimenti legali utenza (di cui iniziative reprimere occupazioni abusive) al conto 3080204000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico è in linea con quanto previsto nel 2021 per la previsione specifica relativa alle azioni per reprimere occupazioni abusive e per i procedimenti legali c/inquilini morosi e c/condomini.

Per il 2022 la previsione *relativa al conto 3080211000 "Spese traslochi -custodia mobilio-sfratti-Recupero Alloggi"* del prospetto Costi e Ricavi Analitico subisce una riduzione di €. 301.500,00 relativamente ai costi legati alla nuova politica aziendale mirata al recupero degli alloggi che si liberano e che fanno parte dei condomini misti che, a seguito di modifiche all'art. 50 3 quinques della L.R. N. 27/2006, intervenute con L.R. n. 7/2018, possono essere venduti a libero mercato. La scelta di ridurre il costo deriva dalla considerazione che gli stessi costi vengono poi patrimonializzati e quindi imputati al conto "interventi vari" 3020502000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico.

In linea con il 2021 risultano anche le spese per "Manutenzione stabili sede" per le quali si prevede un importo di €. 100.000,00 al conto 3080304000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico in previsione di ulteriori adeguamenti della sede come quelli iniziati nel 2020 a seguito dell'emergenza Covid-19 ed alla necessità di rendere i luoghi di lavoro più sicuri possibili per i funzionari e per gli utenti che li frequentano.

È stato deciso anche per il 2022, sempre tra le "Spese di manutenzione degli stabili", di prevedere su un conto a parte (3080308 "...costi per la sicurezza" del prospetto Costi e Ricavi Analitico) tutte le spese per garantire gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente relativamente alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Una riduzione pari ad €. 50.000,00 rispetto alle previsioni 2021, risulta nella previsione per l'annualità 2022 del conto 3080506 "altre spese tecniche" relativa alle "spese per interventi edilizi" del prospetto Costi e Ricavi Analitico. Tale scelta deriva da una più precisa analisi delle attività dell'Ufficio Tecnico già avviate, indicate in premessa, legate alla 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%).

Per quanto attiene ai restanti costi e ricavi non analizzati nella presente relazione, gli stessi non subiscono variazioni rilevanti in previsione per l'anno 2022 degne di essere commentate in quanto subiscono il fisiologico trend relativo alla fluttuazione di mercato degli stessi.

Relazione tecnica al "Riepilogo Competenza e Cassa" esercizio 2022

Relativamente al prospetto "riepilogo competenza e cassa" si precisa quanto segue.

Dall'analisi del prospetto che si allega, come di norma sono state analizzate le voci che, principalmente, causano degli scostamenti rispetto alle previsioni per competenza.

Nello specifico nella parte relativa alle entrate si notano le seguenti differenze:

TOT ENTRATE PER COMPETENZA	17.324.301,00
TOT ENTRATE PER CASSA	6.407.500,00

La voce canoni di locazione (conto 40201 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) ha visto, nella nostra analisi, una previsione di cassa in pratica in linea rispetto alla previsione di competenza determinata considerando gli incassi effettivamente incassati fino alla data di fine anno 2021; gli stessi risultano in linea con quanto previsto nello stesso 2021.

Anche per la voce corrispettivi tecnici (conto 40205 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) si prevede un incasso in linea con quanto effettivamente incassato nel 2021.

La voce immobilizzazioni in corso e RF (conto 414 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) è forse quella che prevede gli scostamenti più elevati rispetto alle due tipologie di previsioni. Questo perché, come in tutti gli anni, sono stati considerati incassi dell'esercizio esclusivamente gli interventi ultimati che prevediamo potranno contribuire ad un maggiore incasso per canoni o vendite. Nel conto 41404 l'entrata di cassa è stata determinata in base al valore delle RF degli immobili che potrebbero essere oggetto, nel corso dell'anno, di dismissione da parte dell'azienda. In tale ottica il costo d'acquisto o di costruzione risulta un metodo prudentiale alla luce dell'attuale crisi di mercato dell'edilizia. Inoltre per il conto 41407 l'Ufficio ha previsto, oltre a quanto indicato sopra, una ulteriore entrata di cassa relativa a quote di manutenzione straordinaria su immobili già ceduti ma il cui rimborso è stato chiesto solo a cessione avvenuta o quote relative ad interventi di manutenzione straordinaria che sono andati ad aumentare il valore dell'immobile attualmente nel piano di vendita e che andrà ad aumentare automaticamente il prezzo di cessione. Da non sottovalutare neanche gli interventi di risanamento (abbattimento barriere architettoniche, adeguamento impianti...) che hanno reso il patrimonio nuovamente abitabile e quindi riassegnabile (comportando di conseguenza un aumento degli incassi dei canoni di locazione).

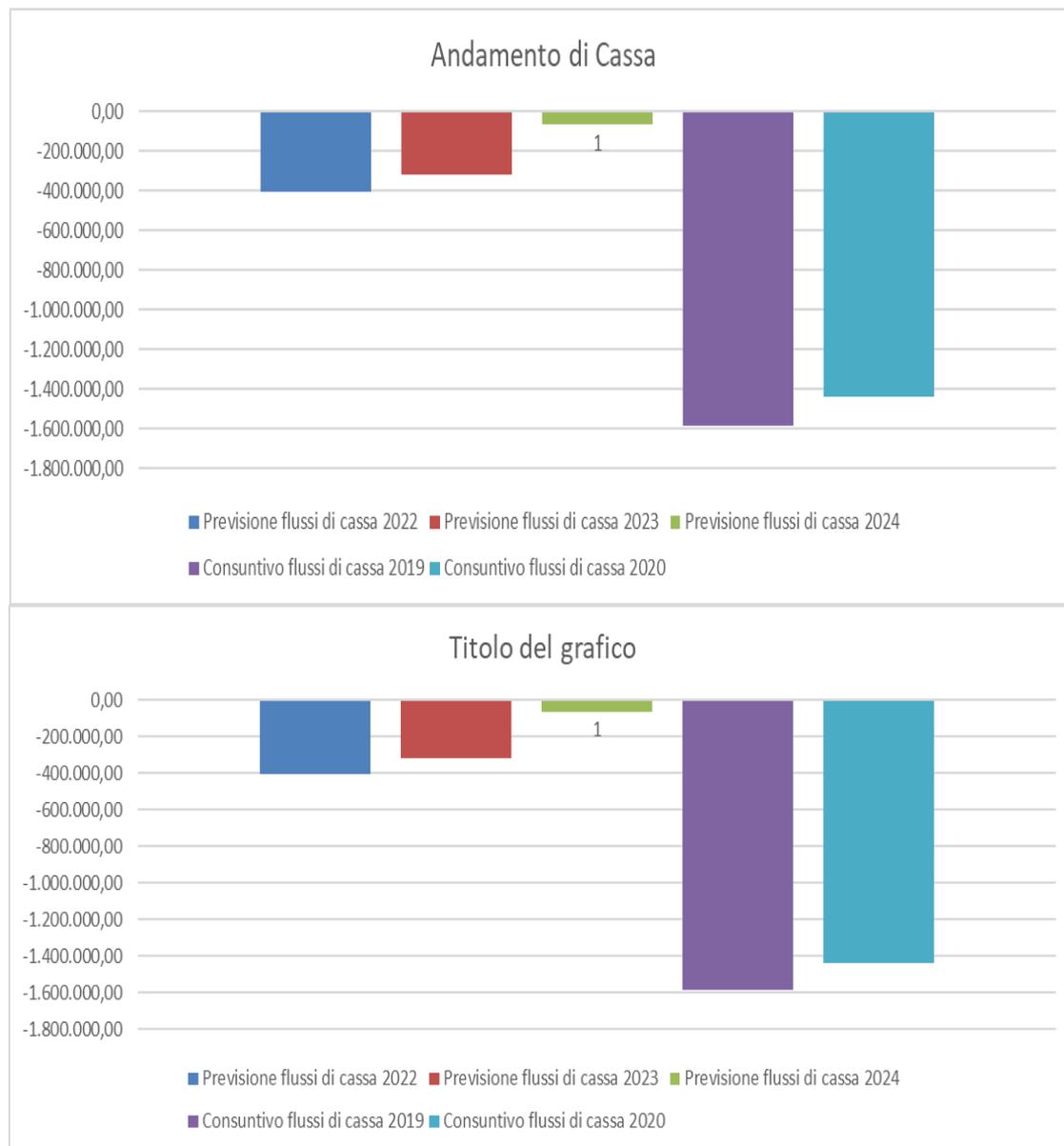
Nella parte relativa alle uscite si notano le seguenti differenze:

TOT USCITE PER COMPETENZA	17.324.301,00
TOT USCITE PER CASSA	6.814.973,00

Di rilievo risulta l'uscita relativa al conto 321 del prospetto Costi e Ricavi Analitico (Imposte e Tasse) pari ad €597.874,00 tra cui, oltre che alle imposte e tasse di competenza per €590.000,00, troviamo anche l'uscita relativa all'IMU di cartelle già pervenute di esercizi che aumenta il conto 32102 (Imposte e Tasse esercizi precedenti).

Per le restanti voci non risulta nulla da rilevare.

L'andamento di cassa in previsione, con uscite superiori alle entrate per € 407.473,00, risulta coerente con la situazione a consuntivo che per il 2019 ha chiuso con € -1.582.061,00 e per il 2020 con € -1.435.679,00.



**f.to Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani**

ESAMINATI GLI ELABORATI DI: CONTO ECONOMICO A PREVISIONE 2022, PROSPETTO DI CASSA 2022-2024, SITUAZIONE DEL PERSONALE ANNO 2022, IL PROSPETTO DI PATRIMONIO PER FASCE DI CANONE E CANONE MEDIO PER L'ANNO 2022, BILANCIO SINTETICO FORMATO CEE 2022-2024 CHE SI ALLEGANO INTEGRALMENTE ALLA PRESENTE DELIBERA;

VISTI:

- la circolare CER n. 142/c del 27/2/1986;
- l'art. 13 c. 2 della Legge Regionale n.30/2002;
- l'art. 23 dello Statuto dell'Azienda;
- il Capo IV del Regolamento di Contabilità dell'Azienda;
 - gli articoli n. 2423 e seguenti del Codice Civile;
 - le leggi Regionali nn. 4/2005, 9 e 27/ 2006 e 11/2007
 - la delibera della G.R. n. 953/2008;
 - la Delibera della Regione Lazio n.20 del 20 novembre 2010

LETTA

-la relazione del Collegio Sindacale che di seguito si riporta:

Verbale n. 340 del Collegio Sindacale del 20 aprile 2022

In data odierna si è riunito presso lo Studio del Dott. Mauro Pietrini, ubicato in Viterbo in Via G. Marconi nr. 17, il Collegio Sindacale 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 DI PREVISIONE TRIENNALE PER L'ESERCIZIO 2022-2024 E RELATIVI ALLEGATI

PREMESSE

Lo schema di relazione che segue tende ad analizzare come sono stati raggiunti i vari equilibri nel bilancio triennale di previsione attraverso l'analisi del documento e degli allegati che lo compongono, nonché la coerenza delle previsioni con gli atti di indirizzo e programmazione e con gli obiettivi della Legge 30/2002 che ha istituito gli Enti ATER, al fine di fornire al Direttore Generale dell'Ente e alla Regione Lazio il parere giudizio, richiesto dal regolamento di contabilità, dallo Statuto dell'Ente e dalla Legge 30/2002, articolo 7, comma 3, laddove quest'ultima, pone a carico dell' Organo di controllo l'obbligo di controllo della gestione contabile e finanziaria della Azienda, la verifica dell'economicità e dell'efficienza e l' espressione di un parere sulla conformità dei bilanci alla normativa vigente.

L'Organo di Controllo scrivente, preliminarmente, segnala che il documento Preventivo gestione 2022-2024 dell'Ente ATER di Viterbo, non può essere predisposto nei termini di Legge generalmente previsti e sopra riportati, per le motivazioni già richiamate nella Relazione prodotta da questo stesso Organo di Controllo al bilancio Consuntivo ATER Viterbo afferente l'anno 2020 e che, in questa sede, si intendono integralmente richiamate e riportate nella loro interezza.

In conseguenza di quanto precede, il Collegio Sindacale evidenzia l'intervenuta impossibilità ad adempiere alla redazione di una sua relazione - contenente l'espressione di un parere in termini di attendibilità, congruità e coerenza delle previsioni contenute nel documento triennale di previsione per il periodo 2022-2024 - entro termini più ristretti previsti e prevedibili rispetto all'obbligo sancito all'articolo 22, comma 2 dello Statuto, dall'articolo 4 del regolamento di contabilità dell'Ente e più in generale dall'articolo 7, comma 3 della Legge numero 30 del 03 settembre 2002.

Come noto, in effetti, le citate disposizioni stabiliscono quale termine ultimo per l' approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del documento di previsione annuale richiamato, quello del 30 novembre dell'anno

precedente, il quale documento entro la medesima data deve essere corredato (ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 del regolamento di contabilità) anche della relazione del Collegio che esprime il proprio parere in ordine alla conformità del documento di previsione alla normativa vigente. In conclusione, il ritardo con il quale si approva il documento Preventivo triennale di spesa dell'Ente A.T.E.R. di Viterbo per il periodo 2022-2024, sarebbe scaturito in maniera inevitabile per le motivazioni ampiamente argomentate da questo Collegio nel parere al documento Consuntivo anno 2020 ATER Viterbo.

Va tuttavia infine e comunque evidenziato che il decreto legge 30 dicembre 2021, n. 228, recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi", approvato definitivamente nella legge 25 febbraio 2022, n. 15, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28 febbraio 2022, fra gli altri provvedimenti ha previsto e disposto (articolo 3, comma 5, sexiesdecies) anche la proroga al 31 maggio 2022 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione riferito al triennio 2022-2024 di cui all'articolo 151, comma 1, del D. lgs. 267/2000.

Pertanto, se l'Ater di Viterbo può - come il Collegio Sindacale scrivente riterrebbe - ben essere equiparata per gli adempimenti di competenza ad un " Ente Locale", (ciò in funzione della circostanza che l' ATER di Viterbo è un ente pubblico economico, strumentale alla Regione Lazio, dotato di personalità giuridica, che persegue, sia pure con forme privatistiche, finalità proprie della Regione, gestendone il patrimonio edilizio, con assoggettamento a procedure ad evidenza pubblica e soggezione al controllo pubblico per le nomine, la gestione e il bilancio e non esercita attività d'impresa), allora, detta proroga opererebbe anche per esso e, il presente documento preventivo previsionale 2022-2024, potrebbe essere considerato presentato tempestivamente e presenterebbe anche un esercizio provvisorio autorizzato fino alla predetta data del 31 maggio 2022 (Art. 3, comma 5 septiesdecies d.l. 30.12.2021 n. 228).

In afferenza a quanto precede e di quanto assunto fin ora, il Collegio ha ricevuto tutta la documentazione completa afferente il bilancio triennale di previsione per il periodo 2022-2024, in data 18 marzo 2022, in data 31 marzo 2022 e in data 15 aprile 2022, attraverso invio della stessa con tre separate email (la seconda e la terza certificata); pertanto, l'Organo di Verifica de quo, si è predisposto all'esame e all'analisi dei documenti e alla stesura della propria relazione.

L'esperienza acquisita dalla maggioranza dei componenti dello scrivente Organo di Revisione durante lo svolgimento della propria opera, fa sì che il medesimo richiami integralmente e rimandi il Direttore Generale dell'Ente e la Regione Lazio a quanto evidenziato nelle proprie relazioni ai Preventivi di gestione dell'Ente per gli anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021, in ordine ai suoi contenuti al fine di ribadire ed evidenziare elementi di criticità e/o preoccupazioni già segnalate, oltre, se presenti, ad elementi che si andranno ad esplicitare.

Il Collegio procede all'esame della documentazione fornita dall'Azienda, relativa al Bilancio di Previsione triennale per gli esercizi 2022-2024, così come previsto, dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, dalla Circolare CER 142C, dalla legge Regionale n. 30/2002, dallo statuto dell'Ente e dal regolamento di contabilità e del D.Lgs 118/2011.

Il Collegio dei Revisori

Esaminati gli schemi:

- Conto Economico Preventivo Esercizio 2022 - redatto sia in modalità analitica che in maniera sintetica secondo il modello CEE- indicante un pareggio di bilancio e comprendente tutti i componenti positivi e negativi di reddito previsti per competenza nell'esercizio.
- Prospetto dei flussi finanziari che avranno manifestazione nell'esercizio di riferimento 2022 e negli esercizi 2023 e 2024.
- Tabella indicante la suddivisione delle fasce di canone con relativo canone medio in previsione di incasso nel 2022.
- Proposta Programmatica attività anno 2022-2024 del Direttore Generale redatta ex articolo 11, comma 3, lettera b L.R. 30/02.
- Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione sui contenuti del Bilancio triennale di previsione 2022-2024 riportante, in parte, le informazioni richieste all'articolo 3 del Regolamento di Contabilità dell'Ente.

Attesta

- che il bilancio triennale di Previsione relativo al periodo 2022-2024, è stato formato e presentato – fatto salvo quanto esplicitato in relazione al possibile eventuale ritardo nella nell'osservanza dei termini di presentazione e di quanto altro costituirà specifico oggetto di segnalazione e/o rilievo da parte di questo Organo di Controllo - nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità;

A) SUL BILANCIO TRIENNALE DI PREVISIONE 2022-2024

Il bilancio Preventivo triennale 2022-2024 che viene sottoposto all'approvazione, è il secondo della gestione ATER Viterbo che viene proposto in forma triennale e assorbe le precedenti raccomandazioni dello scrivente Collegio di uniformarsi alla stesura di un bilancio di previsione per titoli, missioni e programmi su tre anni (come disposto dal D.LGS 23 giugno 2011 n 118).

Invero, tale processo di trasformazione delle modalità di predisposizione del bilancio di previsione dell'Ente, seppure per quanto attiene l'ambito temporale ha finalmente avuto una sua completa espressione, potrebbe sembrare, in ipotesi, – a esclusivo parere dell'Organo di Verifica scrivente che richiede ed ha richiesto precedentemente a tale fine un approfondimento – invece ancora da completarsi per quanto riguarda la sua suddivisione delle entrate e delle spese per Titoli, missioni e programmi e per quanto inerisce la predisposizione e presentazione della tabella degli equilibri di bilancio secondo lo schema di cui all'allegato n. 9 al D.Lgs. n. 118/2011.

In questo senso, l'ente ATER di Viterbo in maniera puntuale e tempestiva ha posto specifico quesito alla Regione Lazio che è ancora in attesa di risposta.

Nel contempo, in attesa di una risposta della Regione Lazio (che il Collegio richiede comunque di sollecitare con la trasmissione di una nuova nota di sollecito di risposta rispetto alle richieste avanzate nella precedente nota già inviata dalla ATER Viterbo alla Regione Lazio e da indirizzare alla medesima nel più breve tempo possibile) l'Ater di Viterbo, con la condivisione dell'operato da parte del presente Organo di verifica de quo, uniformandosi al comportamento di tutte le ATER del Lazio (le quali non sviluppano il bilancio con gli allegati sopra richiamati, ma lo fanno semplicemente su tre annualità senza riportare gli allegati richiesti dal D.Lgv 23 giugno 2011, n. 118), continua a formulare il bilancio secondo un sistema Economico Patrimoniale e non finanziario per flussi di cassa; quanto precede, nella superiore considerazione che è il principio economico patrimoniale il criterio generale di formulazione del bilancio dell'Ente, a cui si affianca il criterio finanziario.

Pertanto, non è - e non potrebbe essere allo stato e fino a diversa disposizione- il sistema di rilevazione contabile adottato dalle Ater del Lazio un criterio comparabile con quello adottato della Regione Lazio che si fonda esattamente su un principio opposto e cioè un criterio di bilancio strettamente fondato sull'aspetto finanziario a cui si affianca un criterio economico patrimoniale di comparazione.

Il Collegio Sindacale, pertanto, al fine di addivenire a una indicazione specifica ed univoca di redazione del Documento preventivo triennale di spesa dell'Ente ATER di Viterbo, richiede, al Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ente Ing. Ivan Grazini, ovvero al Direttore Generale dell'Ente Ater di Viterbo Avv. Fabrizio Urbani, di attivarsi presso gli Uffici della Regione Lazio competenti in materia per sollecitare il parere richiesto in funzione dell'eventuale modalità di predisposizione del bilancio previsionale dell'ente e se , per ipotesi, lo stesso debba essere redatto anche per titoli, missioni e programmi , nonché dell'obbligo di allegare le tabelle dimostrative degli equilibri di bilancio economico - finanziari di cui all'allegato numero 9 del D.Lgs 118/2011. Il Collegio richiede che gli venga trasmessa formalmente in visione la richiesta all'uopo effettuata entro 90 giorni dalla presente relazione.

FLUSSI FINANZIARI PREVISTI :

presentano sinteticamente le seguenti risultanze riepilogative:

<i>A.T.E.R. Viterbo</i>				
<i>Preventivo Economico Esercizio 2022-24</i>				
<i>Riepilogo Competenza e Cassa</i>				
<i>Entrate</i>		<i>Cassa 2022</i>	<i>Cassa 2023</i>	<i>Cassa 2024</i>
401	<u>RICAVI DALLE VENDITE</u>			
4010	<i>Alloggi e locali Legge 560</i>	0,00	0,00	0,00
1				
4010	<i>Servizi residenziali</i>	0,00	0,00	0,00
2				
4010	<i>Materiali e scorte</i>	0,00	0,00	0,00
3				
4010	<i>Beni patrimoniali</i>	0,00	0,00	0,00
4				
		0,00	0,00	0,00
402	<u>RICAVI DELLE PRESTAZIONI DI SERVIZI</u>			
4020	<i>Canoni di locazione</i>	3.800.000,00	3.850.000,00	3.900.000,00
1				
4020	<i>Corrispettivi e rimborsi per amministrazione degli Stabili</i>	122.000,00	120.000,00	120.000,00
2				
4020	<i>Corrispettivi e rimborsi per manutenzione degli Stabili</i>	0,00	0,00	0,00
3				
4020	<i>Corrispettivi per servizi a rimborso</i>	30.000,00	30.000,00	30.000,00
4				
4020	<i>Corrispettivi tecnici per interventi edilizi</i>	100.000,00	100.000,00	100.000,00
5				
4020	<i>Corrispettivi da abusivi</i>	0,00	0,00	0,00
6				
		4.052.000,00	4.100.000,00	4.150.000,00
403	<u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI</u>			
4030	<i>Canoni diversi</i>	0,00	0,00	0,00
1				

		0,00	0,00	0,00
404	<u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI MOBILIARI</u>			
4040	Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00
1				
4040	Interessi su titoli a reddito fisso	0,00	0,00	0,00
2				
		0,00	0,00	0,00
405	<u>INTERESSI SU CREDITI VERSO BANCHE ED AMM/NE POSTALE</u>			
4050	Interessi su depositi	5.000,00	5.000,00	5.000,00
1				
		5.000,00	5.000,00	5.000,00
406	<u>INTERESSI SU CREDITO VERSO ASSEGNATARI E CESSIONARI</u>			
4060	Interessi da assegnatari	30.000,00	30.000,00	30.000,00
1				
4060	Interessi da cessionari	15.000,00	15.000,00	15.000,00
2				
		45.000,00	45.000,00	45.000,00
407	<u>INTERESSI SU ALTRI CREDITI</u>			
4070	Interessi attivi diversi	500,00	500,00	500,00
1				
		500,00	500,00	500,00
408	<u>CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO</u>			
4080	Contributi dello stato	0,00	0,00	0,00
1				
4080	Contributi di altri Enti	267.000,00	0,00	0,00
2				
		267.000,00	0,00	0,00
409	<u>RIMBORSI DALLE GESTIONE SPECIALE</u>			
4090	Rate ammortamento mutui	0,00	0,00	0,00
1				
4090	Rimborsi diversi	0,00	0,00	0,00
2				
		0,00	0,00	0,00
410	<u>CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE</u>			
4100	Contributi dello stato	0,00	0,00	0,00
1				
4100	Contributi da altri Enti	0,00	0,00	0,00
2				
4100	Contributi dello Stato per utilizzo fondi fella G.S.	0,00	0,00	0,00
3				
		0,00	0,00	0,00
411	<u>PROVENTI E RICAVI DIVERSI E SOPRAVVENIENZE ATTIVE</u>			
4110	Proventi e ricavi diversi	425.000,00	400.000,00	360.060,00
1				
4110	Sopravvenienze attive	0,00	0,00	0,00
2				
		425.000,00	400.000,00	360.060,00
412	<u>PLUSVALENZE PATRIMONIALI</u>			
4120	Vendita di beni patrimoniali	1.263.000,00	1.421.500,00	1.596.000,00
1				
4120	Vendita di altri beni	0,00	0,00	0,00
2				
		1.263.000,00	1.421.500,00	1.596.000,00
413	<u>INCREMENTI PATRIMONIALI</u>			
4130	<u>TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI</u>			
1				
4130	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00
101				
4130	Interventi di risanamento e ristrutturazione della G.S. destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00
102				

4130 103	Interventi della G.S. di manutenzione straordinaria - Urbanizzazioni	0,00	0,00	0,00
4130 104	Interventi costruttivi della G.O. destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00
4130 105	Interventi costruttivi della G.O. ad uso diretto	0,00	0,00	0,00
4130 106	Interventi costruttivi della G.S. L. 513/77 destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00
4130 107	Interventi della G.S. L. 513/77 di manutenzione straordinaria	0,00	0,00	0,00
4130 108	Interventi costruttivi della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00
4130 109	Interventi ris/ro e ristruttur/one della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00
4130 110	Costi pluriennali	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130 2	<u>TRASFERIMENTO A PATRIMONIO IMMOBILIZZ. TEC. COSTI PLURIENNALI</u>			
4130 201	Macchine	0,00	0,00	0,00
4130 202	Mobili e macchine d'ufficio	0,00	0,00	0,00
4130 203	Software applicativi	0,00	0,00	0,00
4130 204	Attrezzatura varia	0,00	0,00	0,00
4130 205	Autovetture	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
414	<u>RIMANENZE FINALI</u>			
4140 1	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	150.000,00	100.000,00	100.000,00
4140 2	Interventi costruttivi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00
4140 3	Interventi costruttivi ultimati destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00
4140 4	Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo-Carmine)	0,00	0,00	0,00
4140 5	Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla locazione	200.000,00	150.000,00	150.000,00
4140 6	Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00
4140 7	Interventi ristrutturazione, risanamento e manut. Straord.	0,00	0,00	0,00
4140 8	Servizi residenziali di G.O. destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00
4140 9	Servizi residenziali di G.O. destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00
4141 0	Servizi residenziali ultimati e Comuni	0,00	0,00	0,00
4141 1	Materiali scorte e finanziamenti vari	0,00	0,00	0,00
		350.000,00	250.000,00	250.000,00
<u>TOTALE DELLE ENTRATE</u>		6.407.500,00	6.222.000,00	6.406.560,00
<u>Perdita d'esercizio</u>		0,00	0,00	0,00
<u>TOTALE GENERALE</u>		6.407.500,00	6.222.000,00	6.406.560,00

<u>Uscite</u>		CASSA 2023	CASSA 2024
301	RIMANENZE INIZIALI		
3010 1	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	0,00	0,00
3010	Interventi costruttivi della G.S.	0,00	0,00

2	destinati alla vendita			
3010	Interventi costruttivi della G.S.	0,00	0,00	0,00
3	ultimati destinati alla vendita			
3010	Interventi costruttivi uso diretto (0,00	0,00	0,00
4	Murialdo e Carmine)			
3010	Interventi risanamento e	0,00	0,00	0,00
5	ristrutturazione destinati alla			
	locazione			
3010	Interventi risanamento e	0,00	0,00	0,00
6	ristrutturazione destinati alla			
	vendita			
3010	Interventi risanamento e	0,00	0,00	0,00
7	ristrutturazione per manutenzione			
	straordinaria			
3010	Interventi servizi residenziali	0,00	0,00	0,00
8	destinati alla locazione e Comuni			
3010	Interventi servizi residenziali	0,00	0,00	0,00
9	destinati alla vendita/edilizia			
	agevolata			
3011	Interventi servizi residenziali	0,00	0,00	0,00
0	ultimati destinati alla vendita			
3011	Materiali e scorte	0,00	0,00	0,00
1				
		0,00	0,00	0,00
302	INTERVENTI EDILIZII			
3020	Interventi costruttivi della G.S.	200.000,00	100.000,00	50.000,00
1	destinati alla locazione			
3020	Interventi risanamento e ristrutturazione	1.500.000,00	1.000.000,00	500.000,00
2	della G.S. destinati alla locazione			
3020	Interventi servizi residenziali e	0,00	0,00	0,00
3	Comuni			
3020	Interventi manutenzione	0,00	0,00	0,00
4	straordinaria			
3020	Interventi vari	0,00	0,00	0,00
5				
		1.700.000,00	1.100.000,00	550.000,00
303	INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA LOCAZIONE			
3030	Interventi costruttivi della G.O.	0,00	0,00	0,00
1				
3030	Interventi risanamento e	0,00	0,00	0,00
2	ristrutturazione uso diretto			
3030	Interventi servizi residenziali G.O.	0,00	0,00	0,00
3				
3030	Interventi manutenzione uso	0,00	0,00	0,00
4	diretto e G.O.			
		0,00	0,00	0,00
304	INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA VENDITA			
3040	Interventi edilizia agevolata	0,00	0,00	0,00
1				
3040	Interventi risanamento e	0,00	0,00	0,00
2	ristrutturazione edilizia e agevolata			
3040	Interventi per realizzazione servizi	0,00	0,00	0,00
3	residenziali			
		0,00	0,00	0,00
305	Interventi edilizi uso diretto			
3050	Interventi edilizi uso diretto	0,00	0,00	0,00
1				
3050	Interventi risanamento e	0,00	0,00	0,00
2	ristrutturazione uso diretto			
3050	Interventi per realizzazione servizi	0,00	0,00	0,00
3	residenziali uso diretto			
		0,00	0,00	0,00
306	MATERIALI E SCORTE			
3060	Acquisto materiali e scorte	0,00	0,00	0,00
1				
		0,00	0,00	0,00

307	ONERI PER IL PERSONALE IN ATTIVITA' DI SERVIZIO			
3070	Personale in servizio	2.199.999,00	2.694.662,00	3.090.946,00
1				
3070	Accantonamenti	111.600,00	41.000,00	131.000,00
2				
3070	Personale in quiescenza	0,00	0,00	0,00
3				
		2.311.599,00	2.735.662,00	3.221.946,00
308	SPESE PER ATTIVITA' ISTITUZIONALI			
3080	Spese generali	750.000,00	750.000,00	750.000,00
1				
3080	Spese di amministrazione degli stabili	450.000,00	450.000,00	450.000,00
2				
3080	Spese di manutenzione degli stabili (Ufficio Manutenzione)	700.000,00	700.000,00	700.000,00
3				
3080	Spese per servizi a rimborso	1.300,00	1.300,00	1.300,00
4				
3080	Spese per interventi edilizi	300.000,00	200.000,00	200.000,00
5				
		2.201.300,00	2.101.300,00	2.101.300,00
309	INTERESSI SU DEBITI VS BANCHE			
3090	Interessi bancari	1.500,00	1.500,00	1.500,00
1				
		1.500,00	1.500,00	1.500,00
310	INTERESSI SU MUTUI			
3100	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo dello Stato	0,00	0,00	0,00
1				
3100	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
2				
3100	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti senza contributo uso diretto	0,00	0,00	0,00
3				
3100	Alloggi, locali e servizi residenziali di edilizia residenziale	0,00	0,00	0,00
4				
3100	Ripiano disavanzi	0,00	0,00	0,00
5				
		0,00	0,00	0,00
311	INTERESSI SU ALTRI DEBITI			
3110	Interessi ed oneri finanziari diversi	2.700,00	2.700,00	2.700,00
1				
		2.700,00	2.700,00	2.700,00
312	QUOTE AMMORTAMENTO ALLOGGI, LOCALI E SERVIZI RESIDENZIALI			
3120	Alloggi e locali di proprietà in locazione	0,00	0,00	0,00
1				
3120	Alloggi e locali di proprietà superficiale in locazione	0,00	0,00	0,00
2				
3120	Alloggi e locali di proprietà in uso diretto	0,00	0,00	0,00
3				
3120	Alloggi e locali di proprietà superficiale in uso diretto	0,00	0,00	0,00
4				
3120	Servizi residenziali di proprietà	0,00	0,00	0,00
5				
3120	Servizi residenziali proprietà superficiale	0,00	0,00	0,00
6				
		0,00	0,00	0,00
313	QUOTE AMM/TO FINANZIARIO ALL, LOC. E SERVIZI RESIDENZIALI			
3130	Alloggi e locali di proprietà superficiale in locazione	0,00	0,00	0,00
1				
3130	Alloggi e locali di proprietà superficiale in uso diretto	0,00	0,00	0,00
2				
3130	Servizi residenziali in proprietà superficiale	0,00	0,00	0,00
3				
		0,00	0,00	0,00
314	QUOTE AMM/TO MACCHINE, MOBILI, ATTREZZATURE AUTOMEZZI			
3140	Macchine	0,00	0,00	0,00

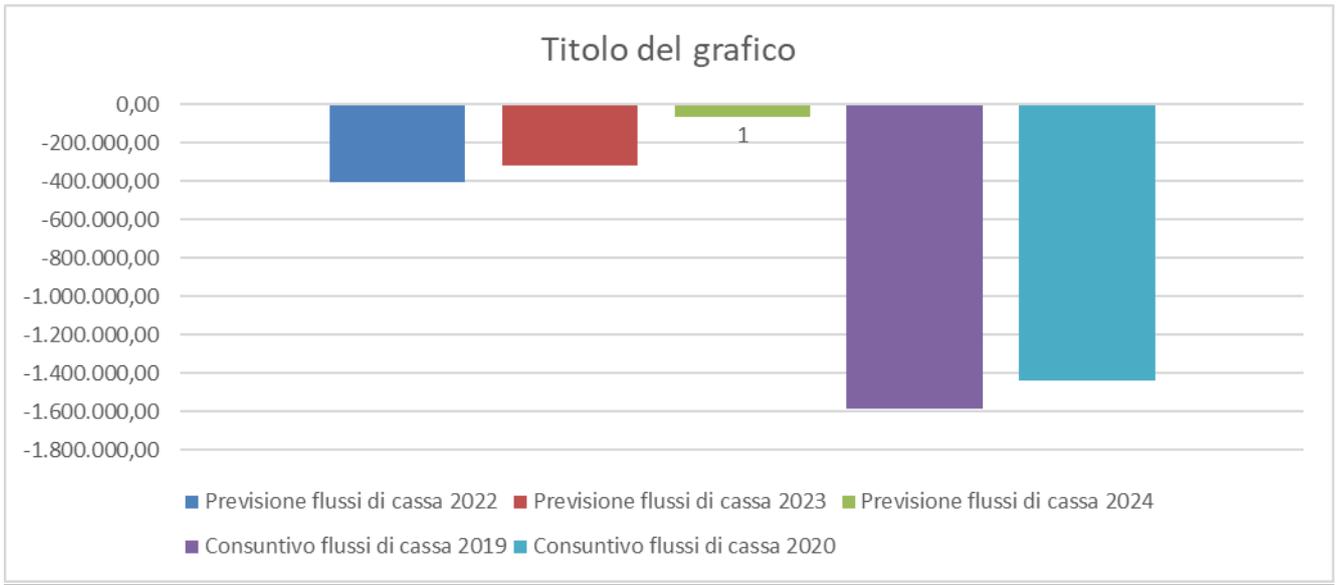
1				
3140	Mobili e macchine per ufficio	0,00	0,00	0,00
2				
3140	Attrezzature	0,00	0,00	0,00
3				
3140	Automezzi	0,00	0,00	0,00
4				
		0,00	0,00	0,00
315	QUOTE AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI			
3150	Costi pluriennali	0,00	0,00	0,00
1				
		0,00	0,00	0,00
316	ACCANTONAMENTI			
3160	Al fondo rischi si crediti	0,00	0,00	0,00
1				
3160	Al fondo plusvalenze	0,00	0,00	0,00
2				
3160	Al fondo manutenzione stabili	0,00	0,00	0,00
3				
3160	Al fondo imposte	0,00	0,00	0,00
4				
		0,00	0,00	0,00
317	PERDITE PER RIENTRI A FAVORE DELLO STATO PER G.S.			
3170	Rientri finanziari da canoni alloggi	0,00	0,00	0,00
1				
3170	Somme ricavate dall'alienazione di alloggi	0,00	0,00	0,00
2				
		0,00	0,00	0,00
318	ACCANTONAMENTO CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE			
3180	Contributi dello Stato	0,00	0,00	0,00
1				
3180	Contributi di altri Enti	0,00	0,00	0,00
2				
3180	Contributi dello Stato per utilizzo fondi della G.S.	0,00	0,00	0,00
3				
		0,00	0,00	0,00
319	SPESE E PERDITE DIVERSE E SOPRAVVENIENZE PASSIVE			
3190	Spese perdite diverse	0,00	0,00	0,00
1				
3190	Sopravvenienze passive	0,00	0,00	0,00
2				
3190	Sopravvenienze passive Legge 513	0,00	0,00	0,00
3				
		0,00	0,00	0,00
320	MINUSVALENZE PATRIMONIALI			
3200	Vendita di beni patrimoniali	0,00	0,00	0,00
1				
3200	Vendita di altri beni	0,00	0,00	0,00
2				
		0,00	0,00	0,00
321	IMPOSTE E TASSE			
3210	Imposte e tasse esercizio in corso	590.000,00	590.000,00	590.000,00
1				
3210	Imposte e tasse esercizi precedenti	7.874,00	7.000,00	7.000,00
2				
		597.874,00	597.000,00	597.000,00
	TOTALE DELLE USCITE	6.814.973,00	6.538.162,00	6.474.446,00
322	Utile d'esercizio			
3220	Utile d'esercizio	0,00	0,00	0,00
1				
	TOTALE GENERALE	6.814.973,00	6.538.162,00	6.474.446,00
		E-U	E-U	E-U
		-407.473,00	-316.162,00	-67.886,00

FLUSSI DI CASSA A CONSUNTIVO

Cassa 2020

-1.582.061,00

-1.435.679,00



CONTO ECONOMICO 2022-2024 ATER VITERBO

CONTO ECONOMICO	ANNO 2021	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.832.164,00	3.746.859,00	3.900.000,00	4.000.000,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	3.832.164,00	3.746.859,00	3.900.000,00	4.000.000,00
di cui indennità di occupazione	770.849,00	715.823,00	600.000,00	500.000,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	5.423.515,00	10.485.338,00	9.946.451,00	6.141.163,00
5) Altri ricavi e proventi:	3.306.907,00	2.976.104,00	2.772.543,00	2.721.385,00
5.1 Contributi in conto esercizio	0,00	267.000,00	0,00	0,00
5.1.1 da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale				
5.1.1.1 di cui Stato	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2 da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale				
5.1.2.1 di cui Regioni e Province autonome	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2.2 da Altri				
5.1.2 Altri Ricavi e Proventi	3.306.907,00	2.709.104,00	2.772.543,00	2.721.385,00
di cui corrispettivi tecnici	1.361.207,00	913.904,00	925.658,00	700.000,00
di cui plusvalenze	1.263.000,00	1.263.000,00	1.421.500,00	1.596.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	12.562.586,00	17.208.301,00	16.618.994,00	12.862.548,00
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	8.434.037,00	13.257.028,00	12.229.032,00	8.076.302,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	5.423.515,00	10.485.338,00	9.946.451,00	6.141.163,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	96.100,00	190.990,00	190.990,00	190.990,00
di cui prestazioni professionali	150.000,00	139.000,00	139.000,00	139.000,00
di cui contenzioso generale ente	50.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.391.449,00	2.199.999,00	2.694.662,00	3.090.946,00
a) Salari e stipendi	1.632.449,00	1.465.726,00	1.874.662,00	2.270.946,00
b) Oneri sociali	310.000,00	301.640,00	400.000,00	400.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	185.000,00	110.000,00	100.000,00	100.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	264.000,00	322.633,00	320.000,00	320.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.018.120,00	1.042.100,00	1.000.000,00	1.000.000,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.000,00	6.600,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.012.120,00	1.035.500,00	800.000,00	600.000,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	250.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	436.000,00	458.874,00	445.000,00	445.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
di cui IVA pro-rata	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI esercizi precedenti	5.000,00	7.874,00	5.000,00	5.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	12.529.606,00	17.158.001,00	16.568.694,00	12.812.248,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	32.980,00	50.300,00	50.300,00	50.300,00
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	125.620,00	116.000,00	116.000,00	116.000,00
di cui interessi attivi	125.620,00	116.000,00	116.000,00	116.000,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	8.600,00	6.300,00	6.300,00	6.300,00
di cui interessi passivi	6.500,00	4.200,00	4.200,00	4.200,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	117.020,00	109.700,00	109.700,00	109.700,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	150.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IRAP	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
di cui IRES	50.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00

- Entrate effettive 2022	€.	6.407.500,00
- Uscite effettive 2022	€.	6.814.973,00
- Andamento della cassa 2022	€.	- 391.893,00
RENDICONTO ECONOMICO		
- Costi 2022	€.	17.324.301,00
- Ricavi 2022	€.	17.324.301,00
- perdita/utile al 31/12/2022	€.	00,00

Per quanto di evidenza in tutte le precedenti relazioni del Collegio al documento Preventivo di gestione per gli anni passati, anche in questa relazione al bilancio Preventivo triennale dell'Ente ATER per il 2022-2024, si ribadiscono intatte le perplessità dell'organo di Controllo scrivente in merito alla effettiva possibilità del raggiungimento dell'equilibrio economico (raggiunto solo nel consuntivo 2020, sostanzialmente non per effetto della gestione ordinaria, ma grazie ad una plusvalenza su vendite immobiliari molto importante che non si verificava da anni).

In effetti, se si pone l'attenzione alla principale voce di ricavo ordinario dell'Ente de qua, costituita dai canoni di locazione, si può desumere nelle appostazioni economiche dell'Ente effettuate nel Preventivo 2022, l'esistenza di una importante criticità che – a parere dell'Organo scrivente - non può permettere di raggiungere l'equilibrio di bilancio perfetto così come rappresentato;

Nei fatti, in analogia ai passati esercizi, il Collegio rileva, che, almeno secondo quanto comunicato anche nelle relazioni tecniche al Bilancio Consuntivo degli anni precedenti dalla ATER di Viterbo, la morosità riferita agli alloggi compresi i cessati, comunicata dall'Ufficio Utenza, risulterebbe avere una incidenza pari a circa il 33% dei canoni di locazione. Tale incidenza si ridurrebbe, nel caso si escludessero le posizioni che riguardano i canoni di tipo sanzionatorio (fascia 8), a circa il 19%.

Il Collegio scrivente, ritiene fondamentale che l'Ufficio Tecnico provveda al più presto e non più tardi del 30 giugno 2022, ad effettuare un nuovo monitoraggio dei crediti per canoni di locazione incassati nel 2021 rispetto a quelli maturati per competenza (inserendo anche la fascia 8 costituita dagli occupanti senza titolo) e la sottoponesse all'attenzione del C.D.A. dell'Ente affinché il medesimo organo possa avere contezza della situazione e verificare eventuali possibili azioni da adottare.

Negli effetti come ben specificato nella propria relazione anche dal Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ater Viterbo Ing. Ivan Grazini, la fascia 8 dei canoni di locazione è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul canone E.R.P. annuo totale di €3.299.860,10 per € 715.823,40 vale a dire per circa il 21,69%.

Il canone relativo alla fascia 8, come da dato storico oramai consolidato negli anni scorsi, costituisce un canone che, tendenzialmente, non viene incassato per quasi la totalità dell'importo.

Ne consegue che da un emesso di € 3.299.860,10 appostato a Conto Economico fra la voce ricavi, detratta la fascia sanzionatoria 8 per la quasi totalità dell'importo e detratta anche la morosità fisiologica dell'utenza ordinaria, risulta evidente che la rinuncia annuale alla voce dei ricavi afferenti i canoni ordinari appostati in conto economico dall'azienda ATER Viterbo, è, a parere del Collegio scrivente, pari a ben oltre il 30% dell'importo ordinario relativo all'emesso dall'Azienda.

Risulterebbe pertanto necessaria, - come sia questo Collegio che i vertici aziendali Ater Viterbo rappresentano alla Regione da anni - l'adozione di nuove politiche di determinazione del canone di locazione da parte della Regione Lazio che vadano a incidere ed eliminare la causa che costituisce la presenza del difficile equilibrio economico dell'Ente ATER Viterbo (*ma a parere del Collegio anche e soprattutto finanziario*) e che resta sempre afferente alla differenza che deriva fra quanto l'Azienda incassa per canoni di locazione di alloggi erp e quanto la stessa spende per la gestione minimale ed essenziale degli stessi.

In assenza e in attesa di nuovi canoni di locazione che consentano una gestione economica e Finanziaria della ATER Viterbo non in continua tensione, il Collegio raccomanda all'Azienda Ater Viterbo di agire attraverso una costante azione di verifica delle situazioni reddituali dei propri inquilini, attraverso azioni di monitoraggio ravvicinato dello scaduto non pagato e di recupero dei canoni non pagati mediante l'invio di solleciti di pagamento e contestazioni-messa in mora agli inadempienti nonché dell'avvio di azioni legali di ingiunzione e/o sfratto per le situazioni che presentano criticità di incasso in tempi stretti senza attendere l'accumulo di crediti importanti che non verranno mai riscossi.

Per quanto precede, il Collegio si riporta alle raccomandazioni formulate nelle proprie precedenti relazioni per quanto attiene anche e soprattutto alle criticità legate alla situazione Finanziaria dell'Ater Viterbo che è in continuo e allarmante impoverimento.

In afferenza a questo aspetto, il Collegio de quo rappresenta intatte tutte le sue preoccupazioni e richiama del C.D.A. anche per quanto rappresentato nella proposta Programmatica delle attività anno 2022-2024 prodotta dal Direttore Generale dell'Ente Avvocato Fabrizio Urbani, laddove, a pagina 33, lo stesso rappresenta l'andamento di cassa dell'ente Ater di Viterbo, e illustra che la medesima ha avuto un decremento nei periodi immediatamente precedenti pari a euro 1.582.061,00 nell'anno 2019 e a Euro 1.435.679,00 per l'anno 2020 (in questo ultimo caso anche e malgrado una rappresentazione economica positiva pari ad euro 79.844,00).

Resta ancora da definire l'andamento Finanziario dell'ATER di Viterbo in relazione al Consuntivo dell'anno 2021 (che sarà comunque e certamente ancora negativo e presenterà in conseguenza un ulteriore mercato deficit) ma è previsto nella relazione del Direttore Generale, anche per l'anno 2022, un deficit finanziario per oltre 400.000 euro, per il 2023 per circa 300.000,00 e per il 2024 per circa 50.000,00.

Del resto, il ricorso alle anticipazioni di liquidità a cui l'ente ATER di Viterbo è ricorso negli anni precedenti attingendo temporaneamente dai Fondi Legge 560, evidenzia senza alcun dubbio la difficoltà finanziaria dell'Ente di fare fronte al pagamento delle spese correnti con l'utilizzo di sole entrate correnti.

In conclusione, riproponendo come già precisato le proprie preoccupazioni anche per questo esercizio, il Collegio Sindacale invita il C.D.A. dell'Ater di Viterbo a prestare la massima attenzione e a individuare - ove ritenute possibili - opportune azioni di politiche di strategia aziendale che possano essere correttive e idonee ad invertire il continuo e costante trend di deficit finanziario del patrimonio dell'Ente in essere oramai da diversi esercizi.

Proseguendo nell'analisi del documento Preventivo 2022-2024 dell'ATER Viterbo, si rileva che, anche in funzione di quanto affermato direttamente dal Presidente del Consiglio di Amministrazione (ex Commissario Straordinario) nella propria relazione, nel corso dell'anno precedente, è stato ultimato un generale riordino dei Programmi di alienazione del patrimonio ERP dell'Azienda, allineando l'intera "filiera" delle cessioni, ricostruendo le posizioni che hanno interessato i Piani di vendita negli anni 2007 (n.540), 2009 (n.664), 2016 (n.851) e 2019 (n.288), che hanno determinato un considerevole numero di pratiche da evadere con urgenza per rispondere alle numerose e pressanti manifestazioni di interesse all'acquisto.

Per quanto suesposto, si prevedono entrate per l'anno 2022 di € 1.263.000,00 come plusvalenze da cessioni per la vendita di n.50 alloggi, n.15 locali garage e n.12 posti auto, che sarebbero essenziali per determinare un pareggio di bilancio di previsione per l'anno 2022.

Il Collegio, anche in questo caso osserva e ribadisce che l'effettivo raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano delle vendite, con uno sguardo rivolto agli anni precedenti, si è realizzato solo in minima parte, pertanto sarebbe stato prudentiale non appostare la plusvalenza per l'intero nel bilancio preventivo dell'ATER Viterbo afferente l'anno 2022 ma bensì stimarle in una percentuale del totale ritenuta di certa realizzazione.

Ad ogni modo, il Collegio rinnova le esortazioni precedentemente formulate e continua ad esprimere preoccupazioni al riguardo e invita, nel contempo gli Uffici e gli Organi di governance dell'Ente a monitorare costantemente il relativo andamento al fine di adottare, come più volte precisato sopra, eventuali e necessari interventi di riequilibrio tali da consentire, finalmente, la produzione di benefici effetti riconducibili ad un pareggio economico fra ricavi e costi dell'Ente ATER Viterbo nel bilancio consuntivo 2022.

Il Collegio Sindacale, pertanto, ripropone con forza la sua convinzione (come fatto in tutte le precedenti relazioni al bilancio consuntivo e/o preventivo ovvero in propri verbali di riunione) che, gli ultimi bilanci Preventivi di gestione (così come quello per il triennio 2022-2024) evidenziano una anomalia operativa ai fini del raggiungimento di un equilibrio in condizioni di normale operatività.

E' parere dell'Organo di Controllo scrivente, che l'equilibrio di bilancio dovrebbe innanzitutto riguardare la parte corrente e dedicare le plusvalenze della parte straordinaria (inerente la vendita del patrimonio immobiliare esistente) ad ulteriori attività di investimento, ristrutturazione e/o riqualificazione straordinaria del Patrimonio immobiliare medesimo. Pertanto le spese correnti considerate incomprimibili dovrebbero essere coperte da entrate correnti realizzabili a tariffe e canoni vigenti, purtroppo questa situazione , in assenza di una determinazione da parte della Regione Lazio di revisione dei canoni di locazione in aumento non sembra essere allo stato possibile.

E' parere del Collegio che l'Ente Ater Viterbo possa e debba sfruttare – ancora per tutto l'anno 2022 e 2023 - le previsioni contenute negli articoli 119 e 121 del D.L. 34/2020 in tema di superecobonus e supersismabonus per rinnovare e incrementare a costo zero il proprio patrimonio immobiliare in tutte le circostanze e situazioni ove ciò sia possibile.

In siffatta modalità, l'Ater potrebbe mantenere, rendere tecnologicamente più avanzato, rivalutare e incrementare il proprio patrimonio immobiliare senza costi rilevanti da sostenere e massimizzare le proprie successive plusvalenze nel momento della rivendita dei medesimi immobili e recuperando , pertanto, anche parte del deficit di cassa accumulato.

Allo stato, l'Organo di revisione scrivente, pertanto, nulla può fare che ribadire gli stessi concetti già espressi in sede di relazione al Bilancio Preventivo dell'Ente Ater di Viterbo per l'anno 2021-2023 che risultano pienamente attuali e validi anche per il documento preventivo dell'anno 2022-2024 e che interamente si ribadiscono e si riportano di seguito:

“ -L'economicità delle attività poste in essere, in termini di pareggio costi/ricavi previsto per legge e connotato allo status di enti pubblici economici dell'Ater di Viterbo, è strutturalmente inattuabile dato l'attuale quadro normativo. Al di là dei necessari interventi finalizzati all'efficientamento dei processi e alla riduzione dei costi, l'attuale legislazione del comparto rende inattuabile strutturalmente tale obiettivo, mettendo seriamente a rischio, come già più volte precisato, la continuità operativa e la sostenibilità dell'erogazione dei servizi, atteso che, il Collegio scrivente ha rilevato negli anni, prelievi di liquidità dai Fondi Legge 560/93 che, allo stato, non sono ancora stati rimpinguati.

Sul piano dei ricavi, non si può non rilevare l'inadeguatezza dei canoni di locazione che, nella Regione Lazio, e nello specifico per la Ater di Viterbo, anche successivamente all'emanazione della L.R. 06 Agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) sono rimaste quelle previste dalla L.R. 26 Giugno 1987, n. 33, così come modificata dall'art.284 della L.R. 10 Maggio 2001, n. 10. Infatti i 7,75 euro del canone sociale derivano dalla mera conversione in euro delle 15.000 lire previste dall'art.39 della L.R. 33/1987, così come la griglia delle fasce reddituali e le aliquote percentuali da applicare per il calcolo del canone negli altri casi. Risulta indubitabile che sia necessario arrivare quanto prima alla conversione in Legge Regionale della proposta di Legge Regionale, che modifichi sostanzialmente la L.R. n.12/99, relativamente ad una nuova suddivisione di fasce di utenza e quindi preveda un incremento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Va da sé, che dal 1987 ad oggi, un canone sociale adeguato che voglia rappresentare un paniere equivalente al 7/8% circa della pensione sociale non potrebbe attestarsi a meno di 40,00 / 45,00 euro mensili circa. Siamo quindi di fronte ad un canone applicato sulla fascia sociale almeno circa sei volte inferiore all'attuale e congruo valore di realizzo. La stessa discrepanza (3/5 volte inferiore) si ritiene sussistente anche per le successive fasce dei canoni di locazione applicati rispetto a quelli applicabili correntemente.

La differenza finale del rapporto costi/ricavi per ciascun alloggio, rappresenta il costo sociale della gestione dell'edilizia residenziale pubblica la cui gestione dovrebbe pertanto rientrare in una logica di welfare, specificatamente finanziata.

Il gap economico è stato fin qui finanziato (anche se come già evidenziato a parere dello scrivente Collegio in maniera impropria), mediante la cessione degli alloggi patrimoniali e dal prelievo di liquidità dai Fondi di bilancio relativi appostati ai sensi della Legge 560/93; anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi pandemica da COVID-19 ed economica in atto, oltretutto ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda l'individuazione degli alloggi alienabili, che per i prezzi di cessione molto esigui.

Il venir meno dei flussi finanziari da cessioni, (così come accaduto negli scorsi esercizi), intesi come unica modalità di integrazione dei ricavi, ha comportato fin ad ora un aggravamento della condizione finanziaria dell'ente con ripercussioni nella capacità di sostenere i costi fissi aziendali.

Le uniche leve attivabili in via endogena da parte aziendale sono state limitate , pertanto, ai costi del personale e a quelli della manutenzione, rappresentando in ogni caso una condizione non sufficiente alla soluzione della

problematica evidenziata e comunque, nel caso della ridotta manutenzione, non si può non constatare che si potrebbe avere un depauperamento del patrimonio immobiliare dell'Ente Ater Viterbo connesso anche a possibili rischi di salute ed incolumità di coloro che abitano gli alloggi. In questo senso il Collegio ribadisce e raccomanda al C.D.A. e ai vertici aziendali della ATER di Viterbo, l'importanza e l'essenzialità di procedere a una profonda e marcata ristrutturazione a costo zero del proprio patrimonio esercitando, a tal fine, la leva normativa prevista e dettata dagli articoli 119 e 121 del D.L. 34/2020 in tema di SUPERCOBONUS E SUPERSISMABONUS. Fatte queste premesse, si fanno presenti le criticità operative al momento più rilevanti:

Pareggio gestionale

Come da sempre argomentato, tale condizione è strutturalmente impossibile da conseguire se non:

- Aumentando il monte canoni
- Finanziando la compensazione "sociale"

Alienazioni immobili

Come detto e come previsto dalla L.R. 30/2002, l'alienazione del patrimonio immobiliare rappresenta una fonte di finanziamento dell'attività delle Ater.

A tale riguardo, in linea con gli obiettivi previsti dal Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini nella propria relazione al documento preventivo triennale 2022-2024 dell'Ente, lo scrivente Collegio Sindacale auspica un quanto più puntuale rispetto dell'attuazione del nuovo piano di vendita degli alloggi di proprietà dell'Ater approvato con determinazione dalla Direzione regionale Infrastrutture e Politiche abitative n. G07556 del 04/07/2016 che prevede la cessione di 719 alloggi e 132 locali e dei programmi di alienazione alloggi approvati con DD.GG.RR. nr. 429 del 19/03/2007 e n. 842 del 13/11/2009, che interessano piani avviati precedentemente la data di Pubblicazione del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 febbraio 2015 e fatti salvi dall'articolo 1, comma 1, del citato provvedimento.

Sulla base delle ragioni illustrate il Collegio di Revisione de quo, reitera la proposta già avanzata da anni nelle precedenti relazioni e propone, avendo constatato che:

- a) non sarà comunque possibile applicare fra la previsione di entrate quanto disposto dalla L.R. 27/2006 all'articolo 50, comma 2, poichè il contratto di servizio siglato dalla ATER di Viterbo il 27/07/2009 e valevole per gli esercizi 2009, 2010 e 2011 è scaduto e non è stato mai più rinnovato;
- b) Conseguenza diretta del punto a) sarà che, per l'esercizio 2022, nessun contributo ai fini di cui sopra (neanche in misura minima) sarà erogato dalla Regione Lazio a favore della ATER di Viterbo rendendo ancora di più necessarie misure e politiche di gestione diverse dalle attuali.

di verificare prontamente se per l'Ente A.T.E.R. di Viterbo sia possibile, in attesa di procedere ad una riforma organica da parte della Regione Lazio dell'intero comparto Ater che passi attraverso la conversione in Legge Regionale della proposta di Legge Regionale, (e avente ad oggetto la modifica sostanziale della L.R. n.12/99, relativamente ad una nuova suddivisione di fasce di utenza e quindi un aumento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) invocare le norme sulla " modifica delle tariffe e dei prezzi pubblici " disposte dall'articolo 54 del D.P.R. 446/97 così come modificate dall'articolo 54 della Legge 388/2000, ovvero procedere ad una riforma organica da parte della Regione Lazio dell'intero comparto Ater sulla scorta delle criticità operative fin qui formulate.

Si fa inoltre presente che, la norma invocata di cui sopra, ab origine, disponeva la possibilità di approvare canoni e tariffe pubbliche prima o contestualmente all'approvazione del Bilancio di Esercizio.

Allo stato, in conseguenza delle modifiche legislative apportate dall'articolo 54 della Legge 388/2000, si ritiene sia possibile modificare anche durante l'esercizio le tariffe, i canoni ed i prezzi pubblici in presenza di rilevanti incrementi o discrepanze in relazione ai costi sostenuti per i relativi servizi gestiti.

Il Collegio sottolinea la necessità di monitorare costantemente gli andamenti delle previsioni di entrata e di uscita nel corso dell'anno corrente così come esposte nel bilancio preventivo oggetto della presente relazione. In particolare si invita la dirigenza aziendale a tenere sotto controllo il rispetto delle manifestazioni economiche e finanziarie relative alle alienazioni previste e, qualora si dovessero verificare degli scostamenti, porre in essere gli opportuni provvedimenti correttivi, di assestamento e/o alternativi al fine di raggiungere l'equilibrio di bilancio esposto nel presente documento. In questo senso il Collegio rinnova le raccomandazioni operative già formulate in occasione delle precedenti proprie relazioni afferenti il documento preventivo di spesa dell' Ente.

In definitiva il Collegio rinnova la richiesta al Responsabile del Servizio Programmazione Gestione Economica Acquisti dell'Ente, al C.D.A., e ai Vertici Aziendali, quanto meno di:

- a) Monitorare attentamente e costantemente (attraverso la redazione di report e verifiche delle entrate infrannuali) che la previsione di nuove o maggiori entrate appostate nel Bilancio Previsionale 2022-2024 si basi su dati e fatti attendibili anche se la loro realizzazione potrà verificarsi successivamente.
- b) Monitorare che non si stiano verificando, per le entrate più significative, minori accertamenti non riassorbibili con maggiori accertamenti verificati in ordine ad altre entrate o con corrispondenti e certe diminuzioni di talune spese.
- c) Monitorare e porre in essere tutte le azioni necessarie e/o correttive al fine di mantenere gli equilibri di bilancio.

- d) Rispettare i vincoli di destinazione delle entrate (ed ove non possibile richiedere sempre il preventivo assenso alla Regione Lazio per utilizzi difformi, soprattutto se l'impiego di dette risorse è utilizzato per spese correnti).

Va evidenziato, in primo luogo, che purtroppo nei consuntivi di gestione precedenti (ad eccezione per quello relativo all'anno 2020) la medesima condizione di equilibrio economico non è stata mai raggiunta soprattutto a causa, in via prioritaria ed assorbente, del basso gettito dei canoni di locazione che non trovano copertura attuale in nessuna forma di contributo erogato dalla Regione Lazio atteso che, il previgente contratto di servizio che ne prevedeva un ristoro (seppure in epoca post consuntivo) è venuto meno già a fare data dall'esercizio 2012.

Viste e considerate tutte le evidenze che precedono, il Collegio non può che rinnovare al Presidente del Consiglio di Amministrazione e al C.D.A. della ATER di Viterbo, l'invito e l'esortazione affinché vengano definite, attuate e realizzate dall' ATER di Viterbo le strategie da individuare quali soluzioni alternative per l'equilibrio economico e soprattutto finanziario 2022-2024 dal Direttore Generale e che si sostanzino in una nuova proposta Programmatica delle attività e di indirizzo generale dell'Azienda, definite fra tutte quelle previste all'articolo 2 dello Statuto dell'Ente e dalla Legge numero 30/2002 di istituzione delle ATER .

Appare infine a questo Collegio Sindacale, di notevole rilievo la LR n.7 del 22/10/2018 "Disposizioni per la semplificazione e lo sviluppo regionale" che all'art.83 co.3 quinquies, al fine di semplificare la dismissione degli alloggi, consente sempre la procedura di alienazione per tutti gli immobili su richiesta del conduttore o degli aventi causa e consente, per le unità immobiliari vuote, di disporre procedure di vendita diretta attraverso asta pubblica oppure avviare la gestione della locazione ai sensi di quanto disposto dalla LR n.9 del 14 agosto 2017.

Il Collegio, in ultimo, anche per il fine prioritario di rivalutare il patrimonio edilizio aziendale della ATER Viterbo, ritiene , (in linea e perfetta sincronia con la strategia individuata dal Commissario Straordinario dell'Ente Ing. Ivan Grazini), indispensabile e determinante dare impulso all'iniziato programma relativo al cosiddetto SUPER BONUS 110% che permetterebbe un rinnovamento del patrimonio aziendale ed un conseguente aumento del relativo valore, incidendo sul prezzo di cessione di ogni singolo alloggio e quindi sugli incassi di cessione immobile dell'Azienda.

Nei fatti la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio aziendale, efficientamento energetica, riduzione del rischio sismico, abbattimento delle barriere architettoniche, riqualificazione architettonica a costo zero, è possibile e attuabile in funzione delle previsioni contenute all'art. 119 comma 9 lett.c) del Decreto Rilancio "Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici".

Per quanto sopra richiamato, il Collegio Sindacale , ritiene che sia prioritario dare pronta esecuzione alla Deliberazione del Commissario Straordinario n.14 del 29/10/2020 ed eventuali e ulteriori delibere in questo senso adottate, avente quale obiettivo strategico 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.

C) PARERE FINALE

Il Collegio, nel richiamare tutte le criticità, le raccomandazioni, i suggerimenti le preoccupazioni e le osservazioni contenute nel corpo della presente relazione al fine di perseguire e realizzare - quanto più fattivamente possibile - la mission aziendale del medesimo Ente ATER di Viterbo, *ritiene tuttavia che il pareggio di bilancio dell'ATER di Viterbo rappresentato nel bilancio di Previsione 2022-2024, non sia fattivamente raggiungibile nei termini di equilibrio economico perfetto attraverso la gestione ordinaria dell'Ente ma soprattutto non sia raggiungibile per quanto attiene la componente finanziaria che presenta già da preventivo della Azienda ATER un ulteriore deficit; quanto precede per la ragione afferente sia alla presenza di un deficit strutturale di parte corrente derivante dagli insufficienti prezzi applicati ai canoni di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata, sia perché potrebbe anche apparire di difficile realizzo l'intera plusvalenza programmata per euro 1.263.000,00 circa per la vendita di unità immobiliari, nonché per l'elevato grado di morosità degli utenti assegnatari e non assegnatari degli alloggi ATER Viterbo, che non permette, all'Ente ATER di Viterbo, di incassare tutte le risorse costituenti la voce di entrata relativa al valore degli attuali (ancorchè esigui) canoni di locazione attualmente vigenti.*

In conclusione, Il Collegio Sindacale de quo, ritiene fondamentale anche dare corso (ai fini di ben rappresentare la mission dell'Ente ATER Viterbo, che è quella di realizzare Edilizia residenziale Pubblica) alla pianificazione degli interventi previsti dalla programmazione dell'attività edilizia, così come ben individuata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ente Ing. Ivan Grazini, all'iniziato programma relativo al cosiddetto SUPER BONUS 110% , il quale , se applicato, permetterebbe un rinnovamento del patrimonio aziendale ed un conseguente aumento del relativo valore, incidendo sul prezzo di cessione di ogni singolo alloggio e quindi sugli incassi di cessione immobile dell'Azienda.

Il Collegio parallelamente auspica l'avvio, l'acquisto e la realizzazione di nuovi alloggi e lo svolgimento di una costante e mirata manutenzione straordinaria, così come dettagliatamente previsti nella sezione "ATTIVITA' RELATIVA ALLE NUOVE COSTRUZIONI " della relazione al bilancio Preventivo 2022-2024 redatta dal Direttore Generale dell'Ente Avv. Fabrizio Urbani e confermata nella propria relazione anche dal Presidente del C.D.A. Ing. Ivan Grazini.

Sulla base delle risultanze dei controlli effettuati e dei dati emersi, il Collegio Sindacale, in relazione alla documentazione esaminata e messa a disposizione, nella quale sono state riprese le risultanze ritenute più significative, alle motivazioni specificate nel presente parere e tenuto conto:

- della relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- delle variazioni rispetto all'anno precedente;
- della verifica effettuata sugli equilibri di competenza e di cassa.

verificato che il bilancio è stato redatto nell'osservanza delle norme di Legge, dello statuto dell'Azienda, del regolamento di contabilità e dei principi contabili;

rilevata (ad eccezione delle osservazioni formulate nella presente relazione e del proprio parere di impossibilità di chiudere in perfetto equilibrio finanziario la gestione preventiva 2022) la coerenza, la congruità e l'attendibilità contabile di tutte le altre previsioni di bilancio non attenzionate.

Esprime, pertanto, parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione 2022-2024 e sui documenti allegati e non evidenzia motivi ostativi all'approvazione del bilancio previsionale 2022-2024 dell'Ente ATER di Viterbo.

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 26 aprile 2022

F. to IL COLLEGIO SINDACALE

Il Presidente

Dott. Adriano Corsetti

I Componenti Effettivi.

Dott. Stefania Santini

Dott. Mauro Pietrini

DATO ATTO

-che sono state fornite al Consiglio di Amministrazione delucidazioni in merito ai contenuti della situazione contabile preventiva per l'esercizio 2022 ed il triennio 2022-2024;

-che i documenti e gli elaborati che compongono il bilancio di previsione 2022-2024 sono stati messi a disposizione del Consiglio di Amministrazione, al fine di consentirne l'esame;

CON IL PARERE FAVOREVOLE DEL DIRETTORE GENERALE espresso ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 4, lett.d, dello statuto dell'Ente;

all'unanimità dei voti legalmente espressi

DELIBERA

- di approvare il bilancio di previsione dell'Azienda per il triennio 22-24, composto dai seguenti documenti:

a) relazione del sottoscritto, redatta sulla scorta delle indicazioni fornite dal Direttore Generale, che illustra le scelte che hanno presieduto alla formazione del bilancio e che contiene altresì, il programma annuale di attività di cui all'art. 13 comma 1 Legge Regionale 30/2002;

b) i prospetti e gli altri documenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di Contabilità dell'Azienda e più in particolare:

- prospetto dimostrativo dell'equilibrio costi e ricavi come dalla gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione ai sensi delle disposizioni regionali in materia su tre anni (2022-2023-2024) con le seguenti risultanze:

Costi €. **17.324.301,00**

Ricavi €. **17.324.301,00**

Disavanzo €. 0,00

- andamento dei canoni di locazione ed analisi dell'eventuale morosità e le azioni intese a contrastarla;

- programma dell'attività di investimento in nuove costruzioni e recupero con le fonti di finanziamento utilizzate;

- programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie e le relative fonti di finanziamento utilizzate;

- programma di alienazione degli alloggi con l'indicazione dell'utilizzo dei fondi conseguiti con le cessioni;

- la situazione del personale dipendente all'inizio dell'esercizio e su tre anni (2022-2023-2024);

- la situazione finanziaria dell'Azienda per il 2022 che si esprime sinteticamente nelle seguenti risultanze:

Entrate per cassa €. **6.407.500,00**

Uscite per cassa €. **6.814.973,00**

Disavanzo €. **407.473,00**

- la situazione finanziaria dell'Azienda su tre anni (2022-2023-2024);

- gli elaborati riferiti al conto economico per l'annualità 2022 che si esprime sinteticamente nelle seguenti risultanze.

Costi €. **19.227.301,00**

Ricavi €. **19.227.301,00**

Disavanzo €. **0,00**

- di richiedere alla Regione Lazio il riconoscimento dei costi e dei ricavi nella misura indicata negli elaborati ai fini dell'attivazione di interventi per il ripiano del disavanzo di gestione come previsto dall' Art. 50 comma 2 della Legge Regionale 27/2006 come modificato dall'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 11/2007;

- di richiedere alla Regione Lazio di intervenire al fine di ripianare i disavanzi come previsto dalla Legge regionale 03 settembre 2002 n.30;

- di richiedere alla Regione Lazio, oltre al riconoscimento dei costi e dei ricavi afferenti all'attività immobiliare, l'autorizzazione all'utilizzazione dei proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio;

- di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva;

- di dare incarico al competente ufficio di provvedere all'invio della presente deliberazione agli organi competenti della Regione Lazio.

Il Presidente del CDA
F.to Ing. Ivan Grazini