



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

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

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
N.24 DEL 29/11/2022**

Oggetto: Bilancio Consuntivo anno 2021- Esame ed approvazione

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

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

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

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

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

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

CONSIDERATA la necessità, ai sensi della L.R. n. 30/2002 artt. 13 e 14. di approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2021;

VISTA la relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione Prot. N.03RP del 21/09/2021 che costituisce parte integrante della deliberazione;

VISTA la relazione sulla gestione dell'Azienda nell'anno 2021 in attuazione degli obiettivi di gestione fissati, prevista dall'art.13 comma 2 della L.R. 30/2002, relazione redatta sulla scorta dei dati forniti dal Direttore Generale, con nota prot. N.9144/22 del 24/11/2022 trasmessa al Presidente del Consiglio di Amministrazione e costituisce parte integrante della deliberazione;

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

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

VISTO il Verbale del Collegio Sindacale n.344 del 29 Novembre 2022 che costituisce parte integrante la deliberazione:

ESAMINATI gli elaborati che contengono le risultanze relative alla situazione contabile per l'esercizio 2021, formati da:

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

DATO ATTO

-che sono state fornite al Consiglio di Amministrazione delucidazioni in merito ai contenuti della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2021;

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

VISTI:

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

RITENUTO necessario approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2021, allegato alla presente deliberazione e di essa facente parte integrante e sostanziale.

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

D E L I B E R A

Per quanto in premessa

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

- a) Nota integrativa alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2021;
- b) L'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare;
- c) Relazione del Direttore Generale sulla gestione dell'Azienda nell'anno 2021;
- d) Elaborati predisposti dall'Azienda, contenenti le risultanze relative alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2021;
- e) Rendiconto Finanziario 2021.

di portare a nuovo la perdita dell'esercizio;

di approvare la situazione contabile a Consuntivo dell'Azienda per l'esercizio 2021, come sopra indicato costituita dal rendiconto economico, dallo stato patrimoniale e dall'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare, dal rendiconto finanziario, che sinteticamente si esprime nelle seguenti risultanze;

Rendiconto Economico:

- Valore della produzione	€. 5.781.725,00
- Costi della Produzione	€. 5.876.083,00
- Perdita al 31/12/2021	€. 201.824,00

Situazione patrimoniale:

- Perdite consolidate	€ 2.329.575,00
Perdita esercizio 2021	€. 201.824,00
Totale Attività	€. 91.684.512,00
Totale Passività	€. 91.684.512,00

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

Il Presidente del C.D.A.
F.to Ing. Ivan Grazini



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

PRESIDENTE C.D.A.

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

Prot.n. 03RP

Viterbo, 21/09/2022

RELAZIONE DEL PRESIDENTE C.D.A. AL BILANCIO CONSUNTIVO 2021

A consuntivo 2021 l'Azienda rileva un risultato di bilancio con una perdita pari ad € 201.824. Perdita su cui in maniera rilevante incide la tassazione (Irap e Ires € 125.958) e l'Imu (€ 157.531). Considerando pertanto questi costi complessivi pari ad €. 283.489,00 a fronte della perdita sopra indicata, l'Azienda avrebbe raggiunto un risultato ampiamente positivo.

A quanto sopra evidenziato va aggiunto l'irrisolto problema che questo Presidente deve richiamare ogni anno, relativo alla esiguità dei ridicoli canoni di locazione fissati per Legge Regionale, definiti sulla base del reddito convenzionale e fermi ormai al lontano 1987, che causa un fisiologico gap fra i costi di gestione ed i ricavi relativi ai canoni pari quest'anno, potenzialmente, ad €. 1.300.000,00. Questo problema resta inevitabilmente il motivo principale dei disavanzi aziendali nonché costante obiettivo di risoluzione puntualmente attenzionato e disatteso dall'assessorato di riferimento.

Anche per questo consuntivo, entrando nel merito dell'attività gestionale, questa Governance, di concerto con la Direzione aziendale nonché con i Responsabili degli uffici aziendali, ha operato puntando ad un importante contenimento della spesa attraverso una costante opera di monitoraggio e controllo dei costi che ha limitato la stessa entro termini accettabili nonostante un fisiologico aumento conseguente alla ripresa, post effetto pandemico, della quasi totalità delle attività aziendali.

Nonostante il risultato negativo di bilancio, causato essenzialmente dalle motivazioni sopra evidenziate, l'indicatore di bilancio MOL (margine operativo lordo) risulta positivo e pari ad €. 1.183.311,00 mentre il MON (margine operativo netto) risulta negativo e pari ad €. 94.358,00 comunque sempre prossimo all'equilibrio.

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

L'impronta lasciata nel 2021 dalla pandemia sulle amministrazioni locali è stata comunque pesante stretta tra le maggiori spese da sostenere per far fronte all'emergenza e le mancate entrate dovute alla crisi.

Una caduta dell'attività così pervasiva ha messo in grave difficoltà larghi strati del sistema economico ed ovviamente ancor di più una realtà così delicata e labile come quella in cui la nostra Azienda si trova ad operare, tanto che la stessa Regione Lazio ha riconosciuto una riduzione degli incassi legati all'impatto pandemico derivanti dai canoni degli alloggi erp ed un relativo contributo. Nonostante le enormi difficoltà, l'Azienda ha prontamente dato risposte sul campo grazie soprattutto all'impegno dei Funzionari e dei dipendenti tutti dell'Azienda unitamente all'opera del Direttore Generale, che hanno dimostrato, con dedizione, il loro impegno quotidiano in una perdurante dimensione di carenza di personale. Personale che ormai da tempo non viene reintegrato e supportato evidenziando pertanto la necessità di impegnarsi affinché la politica delle assunzioni, finalizzata a garantire ottimali livelli di efficienza dei servizi altrimenti a rischio di compromissione, venga avviata nel più breve tempo possibile.

IL PRESIDENTE DEL CDA
F.to Ing. Ivan Grazini



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

DIRETTORE GENERALE

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

Prot. n.9144/22

Viterbo, li 24/11/2022

Oggetto: Relazione sulla gestione
dell'Azienda nell'anno 2021.

Al Presidente del Consiglio
di Amministrazione
S e d e

L'esercizio 2021 chiude con una perdita pari ad € **201.824** rispetto all'utile dell'esercizio precedente di € 79.844. Occorre subito rilevare che € 125.958 della perdita sono riferite alla tassazione Irap e Ires che incidono per oltre il 60% sul risultato d'esercizio. Il tutto sempre nelle difficoltà connesse alla pandemia e nonostante il fisiologico ed irrisolto problema del gap tra i costi di gestione degli alloggi ERP ed i ricavi relativi ai rispettivi canoni, fino a qualche anno fa coperto dal contratto di servizio stipulato con la Regione Lazio che avrebbe dovuto consentire alle Ater di chiudere l'esercizio in equilibrio. Tale gap quest'anno, come evidenziato successivamente, quantifica il costo per alloggio pari ad € 360,89 che moltiplicato per i nostri circa 3850 alloggi fa emergere un **potenziale disavanzo fisiologico di partenza pari a circa € 1.300.000,00**.

A primo impatto la valutazione della spesa può portare a considerazioni di un ridotto controllo della stessa rispetto all'esercizio precedente dove il gap risultava dimezzato rispetto a quello evidenziato quest'anno. Va però rilevato che nel 2021 l'effetto pandemico si è ridotto con la conseguenza della ripresa quasi nell'ordinario delle attività manutentive e aziendali con inevitabili ripercussioni sui costi.

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

Il controllo della spesa rimane comunque, come sempre, l'obiettivo consolidato di questa Governance.

Anche per il 2021 il **MOL (Margine Operativo Lordo)** che considera solo la gestione caratteristica dell'impresa espressa dalla sottrazione dal valore della produzione dei costi della produzione, escludendo dal calcolo gli ammortamenti e le svalutazioni e non tenendo conto degli oneri e proventi finanziari, dei costi e ricavi straordinari e delle imposte, **prevede un saldo positivo pari ad € 1.183.311** unitamente al **MON (Margine operativo Netto)** che considera anche gli accantonamenti e gli ammortamenti quest'anno **negativo di € 94.358** comunque sempre prossimo all'equilibrio.

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

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

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

I dati che ne derivano sono i seguenti:

ATER DELLA PROVINCIA DI VITERBO	
ANNO 2021	
Alloggi (assegnati)	3850
Locali	431
Alloggi venduti	26
Affitto Medio Mensile ERP	€ 72,19
Incassi da cessioni	€ 797.628,45
Valore di realizzo medio	€ 30.678,02
Dati Finanziari	
Fitti	€ 3.335.290,00
Fitti locali	€ 434.253,00
Indennità di occupazione	€ 702.041,15
Totale Introiti da canoni	€ 3.769.543,00
Morosità d'esercizio canoni	31,50
Costo manutenzione	€ 417.901,00
Spese generali	€ 505.944,00
Costo Personale	€ 2.256.088,00
Costo organi aziendali	€ 148.454,00
	€ 3.328.387,00
Imposte e tasse	
IMU e TASI	€ 157.531,00
IRES	€ 42.007,00
IRAP	€ 83.951,00
IVA Indetraibile	€ 348.376,00
Imposta di Registro	€ 100.516,00
Imposta di bollo	
Altre imposta e tasse	€ 14.315,00
	€ 746.696,00
Personale dipendente	
Totale	26
Investimenti	
Investimenti manutenzione straordinaria/N.C./Ristrutt.	€ 3.628.304,00
Corrispettivi per interventi edilizi	€ 103.515,00
COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 1.058,46
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 1.005,99
MENO MOROSITA' %	€ 308,42
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO AL NETTO MOROSITA'	€ 697,57
DIFFERENZA	€ 360,89

Abbiamo, per un incasso totale medio annuo al netto della morosità di €. 697,57 costi complessivi medi annui di €.1.058,46. Il gap tra costi di gestione e ricavi di gestione pertanto, risulterebbe pari ad €.360,89 per alloggio.

La morosità riferita agli alloggi compresi i cessati, comunicata dall'Ufficio Anagrafe Utenza e Sistemi Informatici, considerando il pressante continuo monitoraggio effettuato dall'Azienda sui pagamenti riferiti ai regolari assegnatari nonché la costante attività di recupero del credito, risulta avere un'incidenza, escludendo la fascia sanzionatoria degli occupanti abusivi, è **pari a circa il 17%** Percentuale che **aumenta al 31,5%**, se si considera l'applicazione del **canone sanzionatorio**, come previsto da normativa, che piuttosto che un recupero di liquidità, considerando la particolare natura degli utenti, rappresenta un aggravio consistente sulla morosità.

Per quanto in oggetto, onde consentirLe di verificare il raggiungimento degli obiettivi di gestione, si fornisce qui di seguito un quadro riassuntivo delle attività svolte dagli Uffici nell'anno 2021.

AREA AMMINISTRATIVA

Canoni alloggi

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

Il 68% sono risultati ricompresi nelle fasce di protezione sociale A e B, con un canone medio mensile di circa 33,83 euro.

Il 27% sono stati collocati nelle fasce C D E dell'area di accesso-permanenza, con un canone medio di circa 164,23 euro mensili.

L'0,5% è risultato ricompreso nelle fasce F e G dell'area di decadenza, con un canone medio mensile di circa 420,49 euro mensili.

Il 4% è dato dagli alloggi soggetti a sanatoria (n.2), da quelli assegnati provvisoriamente (n.8), da quelli occupati abusivamente (n.138) e dagli alloggi a canone concordato ex L. 431/98 (n.38).

L'0,5% è dato dagli alloggi a canone agevolato (n. 28) con un canone medio mensile pari ad €. 298,11.

Nel complesso il monte fitti annuo totale è risultato pari ad €. 3.335.290 (incluso anche quello relativo ai n.19 alloggi locati a canone agevolato). Il canone medio è pari ad € 72,19 che scende ad € 70,83 escludendo il canone agevolato.

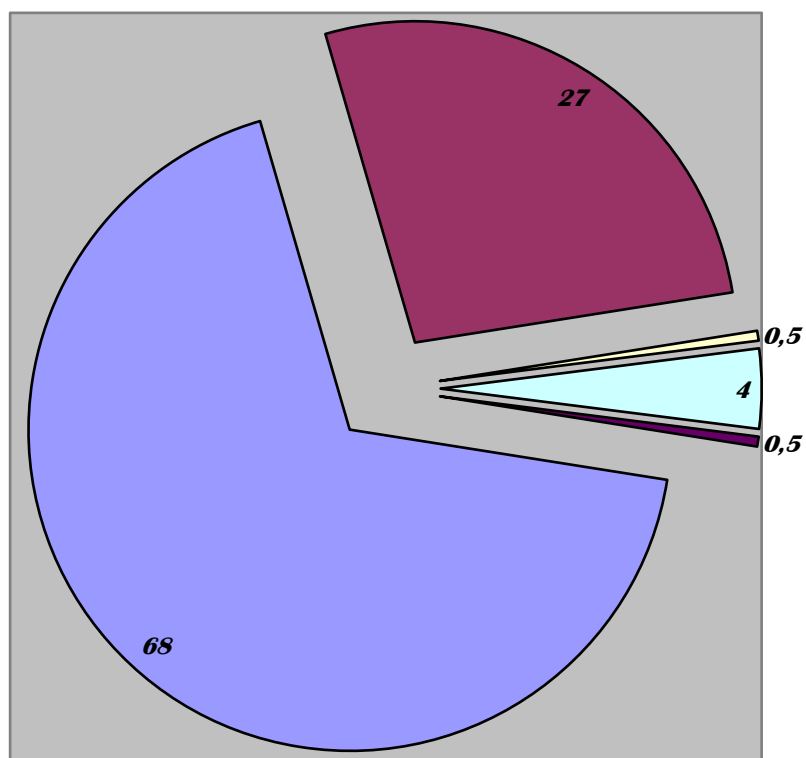
Di seguito si forniscono i dati raccolti ed aggregati, relativi a tali elaborazioni:

Patrimonio per Fasce di canone Consuntivo 2021				
	Riepilogo	Canone		
Fascia	N° assegnatari	Medio	Canone Mese	Annuo
A1	1086	7,75	8.416,50	100.998,00
	1086	7,75	8.416,50	100.998,00
B1	595	27,95	16.632,22	199.586,64
B2	157	50,42	7.916,45	94.997,40
B3	154	61,16	9.418,38	113.020,56
B4	593	75,99	45.063,33	540.759,96
	1499	52,72	79.030,38	948.364,56
A+B	2585	33,83	87.446,88	1.049.362,56
C1	276	39,86	11.000,69	132.008,26
C2	116	75,52	8.760,41	105.124,90
C3	120	95,76	11.491,48	137.897,71
C4	164	122,09	20.023,46	240.281,57
C5	257	137,60	35.364,44	424.373,33
	933	92,86	86.640,48	1.039.685,76
D1	34	158,28	5.381,35	64.576,22
D2	34	183,53	6.240,02	74.880,29
D3	20	216,70	4.333,92	52.007,04
	88	181,31	15.955,30	191.463,55
E1	1	232,18	232,18	2.786,11
E2	1	175,52	175,52	2.106,29
E3	4	209,54	838,15	10.057,82
E4	2	170,60	341,21	4.094,50
E5	6	245,38	1.472,26	17.667,07
	14	218,52	3.059,32	36.711,79
F1	7	321,59	2.251,16	27.013,97
F2	7	338,84	2.371,85	28.462,18
F3	4	422,90	1.691,58	20.298,96
F4	1	508,32	508,32	6.099,84
F5	0	0,00	0,00	0,00
F6	0	0,00	0,00	0,00
F7	0	0,00	0,00	0,00
	19	359,10	6.822,91	81.874,94
G1	6	481,88	2.891,30	34.695,65
	6	481,88	2.891,30	34.695,65
C+D+E+F+G	1.060	108,84	115.369,31	1.384.431,70
	3.645	55,64	202.816,19	2.433.794,26
7	8	241,16	1.929,29	23.151,48
	8	241,16	1.929,29	23.151,48
8	138	423,94	58.503,43	702.041,15
	138	423,94	58.503,43	702.041,15
6	2	90,68	181,36	2.176,32
	2	90,68	181,36	2.176,32
***	38	207,90	7.900,07	94.800,81
Canone *** concordato	38	207,90	7.900,07	95.231,58
7+8+6+***	186	368,36	68.514,15	822.600,53
Generale	3.831	70,82	271.330,33	3.256.394,79
Canone agevolato	19	392,25	7.452,81	78.895,21
	3.850			3.335.290,00
		Valore di bilancio	3.335.290,00	0,00

CONSIDERA
RE IN E.R.P.

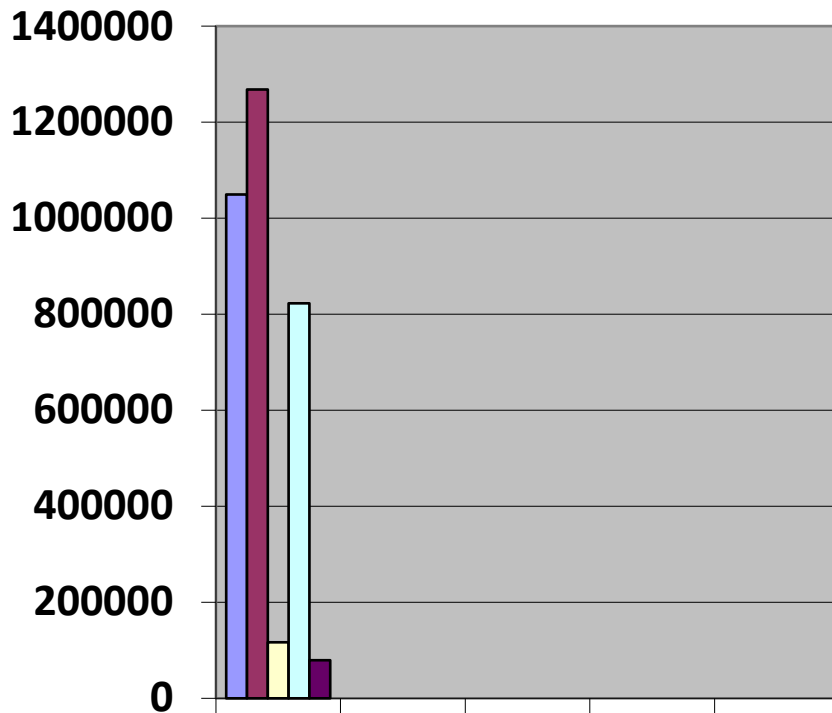
Fasce	Numero Alloggi	Canone medio	Canone medio	differenza	Importo massimo
			costi	mese	contratto di serv. Solo in base ai costi sost.
A	1086	7,75	0	0,00	0,00
B	1499	52,72	0	0,00	0,00
C	933	92,86	0	0,00	0,00
D	88	181,31			0,00
E	14	218,52			
F	19	359,10			
G	6	481,88			
7	8	241,16			
8	138	423,94			
6	2	90,68			
Canone *** concordato	38	207,90			
	3831				
<i>Canone medio ad alloggio consuntivo esercizio 2021</i>			Con alloggi canone agevolato		
Gettito Canoni anno 2021 €.		3.256.394,79		3.335.290,00	
Numero alloggi		3.831		3.850	
Canone medio annuo		850,01		866,31	
Canone medio mensile		70,83		72,19	

Fasce Canoni anno 2021

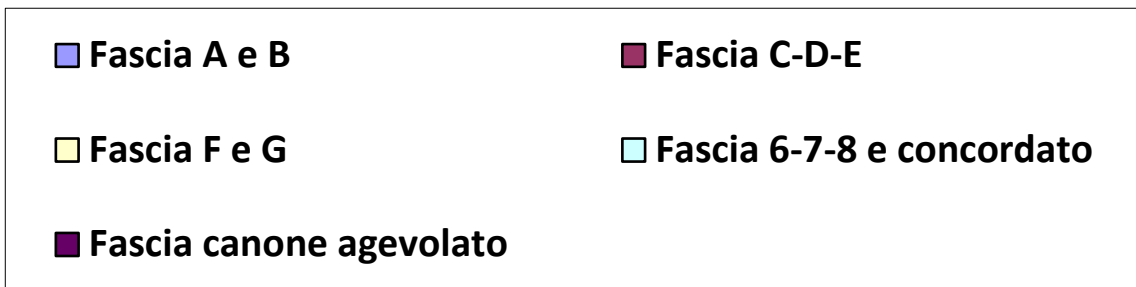


■ fascia Ae B ■ fascia C-D-E □ fascia F e G □ Fascia 6-7-8 e concordato ■ Fascia canone agevolato

Gettito annuo locazioni abitative



Canone annuo



Ufficio Gestione Utenza Affari Legali e Contenzioso

Aggredire la morosità e il fenomeno delle occupazioni abusive ha rappresentato anche nel 2021 una priorità per l'Azienda sulla quale l'ufficio si è impegnato 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.

Tuttavia anche nell'anno 2021 l'attività svolta relativamente al recupero del credito deve necessariamente tenere conto dell'effetto pandemico che ha aggravato le difficoltà economiche di una fascia già fragile di assegnatari di alloggi di erp e i vari DPCM che si sono susseguiti disponendo la sospensione degli sfratti per morosità fino alla data del 30 giugno 2021. Quanto sopra, se da un lato ha rappresentato una obiettiva esigenza, dall'altro ha interdetto il completamento delle procedure in corso che erano state avviate proprio per fronteggiare la morosità.

In considerazione della situazione sopra rappresentata l'Ufficio si è dedicato particolarmente alla attività di gestione e controllo della massa delle azioni giudiziali già intraprese nel passato che riguardano n. 439 pratiche legali attive alla data del 31/12/2021 comprensive dei locali, alloggi in assegnazione, riscatti e occupazioni abusive per un totale di € 6.916.863,11. Solo nel 2021 sono stati emessi decreti ingiuntivi pari ad € 634.378,36, riferiti ad incarichi conferiti precedentemente, ottenendo inoltre 11 provvedimenti di sfratto ex art. 32 R.D.

Tuttavia a causa della nota situazione sanitaria è stato possibile dare esecuzione, soltanto alla fine di agosto 2021, ad un provvedimento di sfratto.

Uguale discorso di sospensione vale per le attività di recupero a mezzo ruolo previsto dalla L.R. 36/96 che ha attribuito la possibilità per gli enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica di avvalersi dell'Agenzia delle Entrate Riscossione per i crediti derivanti dal mancato versamento:

- dei canoni e delle indennità di occupazione compresi gli oneri accessori e le quote dei servizi a rimborso dovuti rispettivamente dagli assegnatari o dagli occupanti senza titolo degli alloggi di erp;
- delle rate di ammortamento del prezzo di cessione degli alloggi ceduti a riscatto o in locazione con patto di futura vendita.

Nei confronti di inquilini morosi oggetto in passato di sfratto per morosità, l'Ente si è inoltre attivato, tramite legali inseriti nell'albo di fiducia dell'Ente, con la procedura ex art. 492 cpc. I cessati interessati sono stati n.13 per un importo complessivo pari ad € 229.274,71 dei quali sono già stati recuperati euro 72.000,00 e sono in corso ulteriori trattative per recupero transattivo del credito.

In considerazione della necessità di recupero, l'Azienda ha intrapreso una importante attività dal punto di vista amministrativo con la massiva formale messa in mora, inviata a ottobre 2021, ai sensi dell'art. 1219 del codice civile di ben 1092 utenti di alloggio- morosi 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 di oltre € 163.323,10 per gli alloggi ed € 34.836,89 per i garages e agli inquilini la sottoscrizione di n. 35 accordi transattivi(alloggi e garages compresi) per un totale di € 57.088,28 aventi ad oggetto la dilazione del debito senza dover subire le conseguenze di un giudizio con aggravio delle spese legali .

Da ultimo sono stati conferiti incarichi legali per recupero morosità nei confronti di 17 assegnatari di immobili di erp e n. 3 conduttori di locali commerciali per un importo rispettivamente di € 61.259,39 ed € 13.871,03 al momento dell'incarico ed ottenendo per la maggioranza degli assegnatari/conduttori di locali il D.I. ex art 32 RD. 1165/38.

Relativamente all'attività diversa dal recupero credito l'Ufficio ha provveduto ad istruire le domande di regolarizzazione in sanatoria ex legge n. 1/2020, con termine per la domanda inizialmente prevista entro il 28/2/21 e prorogata al 28/05/2021, per le occupazioni abusive avvenute entro la data del 23

maggio 2014. Risultano aver presentato la relativa istanza n. 63 occupanti. Coloro che otterranno la regolarizzazione dovranno versare per un periodo di non oltre 5 anni un canone commisurato al reddito in aggiunta ad € 200,00 di sanzione.

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

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

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

Particolare attenzione è stata prestata all'attività di accertamento reddituale attraverso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate al fine di prevenire e contrastare le dichiarazioni mendaci delle situazioni reddituali degli assegnatari e acquisire la documentazione degli utenti che non hanno fornito la certificazione reddituale all'Azienda, attività che ha riguardato nel 2021 un numero di circa 1.060 posizioni.

Ulteriore attività dell'Ufficio ha riguardato:

Cambio alloggio: istruite n. 10 pratiche con l'adozione di altrettanti provvedimenti

Subentri assegnazione: istruite n. 43 pratiche con adozione di altrettanti provvedimenti

Adozione di n. 28 determine riguardanti pratiche diverse dalla morosità.

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 (V-irtual 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, aldilà dell'attuale fase pandemica, rappresenta uno degli obiettivi più rilevanti assicurati 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 univoco il possessore delle credenziali.**

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 inquilinato, 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 2021 la logica operativa più funzionale per affrontare e concludere questa delicata e complessa fase di trasformazione, è stata 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.

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.

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" è stato 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 *Soprintendenza archivistica per lo scarto dei documenti degli archivi pubblici*, oltre n.4.000 kg di carta, descritta attraverso le previste codifiche, con l'individuazione dei documenti da scartare e la predisposizione di elenchi riepilogativi del materiale scartabile. Lavoro 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.

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 *web-services* 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.

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).

ALTRE ATTIVITA' ATTINENTI L' AREA UTENZA

Nel corso dell'anno 2021, inoltre, sono state istruite e finalizzate i seguenti processi amministrativi di competenza:

Attività	N° posizioni
Ampliamenti del nucleo familiare	27
Volture e subentri	23
Nuovi Contratti di locazione (n. contratti)	56
Pagamento imposte rinnovo (n. contratti)	303
Pagamento annualità successive (n. contratti)	3.365
Redditi/accertamenti (Agenzia delle Entrate e Sister)	360
Nuove assegnazioni	12
Determinazione del canone	3.851
Bollettazione (bollette emesse)	54.000
Variazioni canone	1.143
Conguagli attribuiti	1.025
Sanatorie Istruttorie e ricalcoli	123
Comunicazioni verso l'utenza	16.280
Svalutazione crediti (Posizioni analizzate)	7.977
Verifiche sui cespiti immobiliari	505
Calcolo Imposte comunali (IMU) (Comuni interessati)	60
Contenzioso IMU/TASI (Comuni interessati)	12

Ufficio Contabilità e Bilancio

Nel corso dell'anno 2021 l'Ufficio è stato impegnato nella normale attività di gestione che ha visto l'emissione di n. 815 mandati di pagamento, n. 333 reversali di incasso, n. 797 fatture d'acquisto registrate, n. 199 fatture emesse registrate e n. 6.325 fatture emesse, numerate e trasferite dal programma di gestione utenza (GELIM) al programma di contabilità (SICEFIN). 6.325 fatture (in media 527 fatture al mese) generate in file Xml che richiedono la trasmissione telematica sul circuito SDI dell'Agenzia delle Entrate operata mensilmente e periodicamente.

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

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

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

L'Ufficio ha predisposto per ogni fornitore, con decorrenza 01/01/2014, una scheda riepilogativa (oltre 100) degli impegni di spesa (Determina) e dei pagamenti effettuati (Mandati di Pagamento) al fine di consentire un monitoraggio costante e puntuale degli stessi e ha trasmesso settimanalmente al Direttore Generale una situazione aggiornata sulle partite sospese nei confronti dei fornitori con la situazione di cassa aggiornata.

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

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

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

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

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

- nella gestione delle pensioni del personale relativamente alle richieste di liquidazione TFS presso l'Inps (Modello 350/P);
- nella rendicontazione all'Ufficio Patrimonio delle utenze elettriche ed idriche condominiali che le diverse società di gestione fatturano direttamente alla nostra Azienda anziché ai relativi stabili condominiali;
- nella gestione delle polizze assicurative del patrimonio immobiliare fino a Maggio 2021 e nella gestione della polizza colpa lieve del personale, fermo restando il mantenimento di responsabilità di Rup.

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

Ufficio Programmazione e Controllo di Gestione

L'impronta lasciata nel 2021 dalla pandemia sulle amministrazioni locali è pesante, si stima un buco da oltre 20 miliardi nelle casse delle amministrazioni locali italiane: strette tra le maggiori spese da sostenere per far fronte all'emergenza e le mancate entrate dovute alla crisi, la perdita registrata è in termini assoluta la più alta d'Europa.

Una caduta dell'attività così pervasiva ha messo in grave difficoltà larghi strati del sistema economico ed ovviamente ancor di più una realtà così delicata e labile come quella in cui la nostra Azienda si trova ad operare, tanto che la stessa Regione Lazio ha riconosciuto una riduzione degli incassi legati all'impatto pandemico derivanti dai canoni degli alloggi erp ed un relativo contributo.

L'evoluzione della crisi ha determinato una pronta risposta da parte di questa Governance attraverso un'accelerazione nella trasformazione digitale, favorendo la diffusione di investimenti in server cloud e postazioni di lavoro virtuali, software per la gestione condivisa di progetti, servizi digitali complementari all'attività e, dal lato degli investimenti, l'avvio di una serie di progetti relativamente soprattutto ai lavori legati alle importanti attività a cui la nostra Azienda ha aderito come il Piano

Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) di cui, in particolare, il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQUA) e i vari BONUS GOVERNATIVI.

In tale contesto l’Ufficio Programmazione e Controllo di Gestione ha dovuto, per sua natura, rispondere cercando di coadiuvare questa Direzione nel controllo costante della spesa attraverso il **monitoraggio e controllo dei centri di costo** dei vari uffici dell’Azienda, con asseverazione della sottoscritta sulle Determine di impegno di spesa.

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

1. ricezione della richiesta di impegno di spesa con valutazione del conto da coinvolgere assegnato al centro di costo con relativo budget di spesa attribuito con il Bilancio di Previsione;
2. verifica della disponibilità sul conto di bilancio coinvolto con relativa prenotazione provvisoria in attesa di sottoscrizione da parte di questa direzione della Determina di impegno di spesa;
3. ricezione della Determina numerata e firmata che permette la resa in definitivo della prenotazione;
4. aggancio del mandato di pagamento alla prenotazione in fase di liquidazione.

L’attività in questione risulta molto delicata soprattutto nella fase di individuazione del centro di costo ed alla indicazione della disponibilità di budget onde consentire il proseguimento delle procedure. Sono stati curati su programma SICEFIN circa n. 350 impegni di spesa.

Fase propedeutica al controllo di gestione attraverso la prenotazione di spesa è la **stesura del Bilancio di Previsione aziendale** che, oltre a rappresentare l’attività programmatica della Governance, permette l’assegnazione dei budget di spesa ai diversi centri di costo individuabili con i diversi uffici facenti parte dell’Azienda.

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

L’Ufficio scrivente, attraverso il contributo della sottoscritta, ha collaborato nello sviluppo del nuovo Piano Nazionale Anticorruzione aziendale soprattutto cercando di individuare i processi, con relative fasi, messi in atto dai vari uffici aziendali e conseguenti rischi corruttivi e procedure di contenimento esistenti e in previsione.

L’Ufficio, a cui è stata demandata l’attività di acquisto di beni e servizi aziendali, si è attivato al fine di ottemperare a tutte le richieste di acquisto soprattutto legate all’emergenza da Covid-19 e quindi materiali DPI e tutto quanto necessario alla trasformazione digitale ed allo svolgimento dell’attività di smart working.

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

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

L’Ufficio, relativamente agli acquisti di beni e servizi, nell’ottica della normativa in materia di acquisizione di beni e servizi come modificata dal D. Legge 6 luglio 2012 n. 95 convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012 n. 135 che prevede il ricorso al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (M.E.P.A.), ha curato le procedure di approvvigionamento di beni e

servizi come richiesti dai vari Uffici ed in base alle esigenze di volta in volta valutate. Sono state avviate procedure per circa n. 25 necessità di approvvigionamento, non solo per servizi sotto soglia ma anche sopra soglia.

L'Ufficio, grazie soprattutto alla presenza costante in sede del collega Signor Fabrizio Santi (adetto all'Ufficio scrivente) è stato impegnato nel monitorare e gestire il lavoro quotidiano di provveditorato e, di conseguenza, provvedere alle relative forniture e servizi in economia in loco.

L'Ufficio è stato impegnato, inoltre, nella richiesta di tutti i Documenti Unici di Regolarità Contributiva (DURC) -oltre n. 200 richieste- ai fini di ogni liquidazione di fattura e affidamento di lavori, nonché alla richiesta, per i pagamenti di importo superiore ad €. 5.000,00, delle Verifiche inadempimenti art. 48-bis del D.P.R. 602/73 all'Agenzia delle Entrate attraverso il portale Acquisti in Rete di Consip come operatore verifica. Nel caso di richiesta inevasa, l'Ufficio ha monitorato l'esito con propria PEC Amministrativa ed avviato, comunicando all'Ufficio Contabilità, nel caso di inadempienza l'intervento sostitutivo.

Oltre il lavoro ordinario indicato sopra, l'Ufficio nel corso del 2021 come per ogni anno, si è adoperato alla predisposizione ed invio dell'adempimento semestrale dell'Anagrafe delle Prestazioni Professionali (relativo alla comunicazione al Dipartimento Funzione Pubblica -PERLAPA- della banca dati che raccoglie gli incarichi conferiti dalle pubbliche amministrazioni a consulenti) ed annuale della SICO (Il Sistema Conoscitivo del personale dipendente dalle amministrazioni pubbliche) attraverso il quale si comunica la rendicontazione a consuntivo della consistenza del personale, delle sue caratteristiche e della relativa spesa alla Ragioneria Generale dello Stato.

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

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

Inoltre, in particolare nella persona del Sig. Fabrizio Santi, l'Ufficio ha continuato la collaborazione con l'Ufficio Anagrafe Utenza impegnandosi nella fascicolazione e digitalizzazione dei restanti documenti relativi alla presentazione reddituale iniziata nel 2020.

Il collega è inoltre ancora impegnato nella individuazione e correzione degli indirizzi che risultano essere errati o incompleti in quanto le comunicazioni tornano indietro a sistema.

La collaborazione da parte del collega si è resa necessaria ed attivata anche con l'Ufficio Gestione Utenza Affari Legale e Contenzioso al fine di accompagnare potenziali assegnatari a visionare l'alloggio assegnatogli in graduatoria nonché per la digitalizzazione e fascicolazione degli accertamenti reddituali svolti nel corso del 2021.

L'Ufficio PCG, rappresentato dalla sottoscritta e dal collega addetto Signor Fabrizio Santi, è riuscito anche per l'annualità 2021, pur se in carenza di personale, ad adempiere alle richieste ricevute ed alle scadenze previste, soprattutto in considerazione che tutte le attività sopra menzionate sono tranquillamente praticabili anche da remoto e quindi, in un periodo di attività prettamente svolta attraverso smart working, non è stato rilevato alcun ritardo né limitazione di risultati positivi.

AREA TECNICA

Ufficio Costruzioni Recupero Edilizio e Progetti Speciali

L'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Programmi Speciali è riuscito a portare a compimento gli obiettivi prefissati per l'anno 2021 sia come completamento e nuove elaborazioni di progettazioni, sia come esecuzione di lavori nuovi e completamento dei già iniziati, ma soprattutto nell'avvio di nuovi e importanti programmi speciali quali quello relativi ai Benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020 convertito in legge n. 77 del 17/07/2020 – Superbonus 110% e quello relativo ai programmi per i fondi PNRR. Ciò è stato possibile grazie alla disponibilità, competenza e abnegazione dei dipendenti dell'Ufficio che, nonostante il carico di lavoro a cui erano sottoposti e la concentrazione di incarichi tecnici assegnati, sono riusciti a portare a conclusione il lavoro in modo eccellente.

Di seguito la descrizione dell'attività svolta dall'Ufficio Costruzioni, Recupero Edilizio e Programmi Speciali per l'anno 2021.

ATTIVITA' RELATIVA ALLE NUOVE COSTRUZIONI

1- NC) - Comune di Capranica loc. Valle Santi

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

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

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

1a - Realizzazione di Centro Civico ed auditorium

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

In adempimento alla convenzione 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 tuttavia sono regolarmente ripresi e sono in fase di ultimazione.

2 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.

3 NC) Viterbo via dei Bersaglieri (loc. Carmine)

Realizzazione centro polivalente

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

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

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

E' 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 dell'decisioni da parte del Comune di Viterbo ed eventualmente prevedere un altro utilizzo dell'edificio magari per uso proprio ATER.

4 NC) Bassano in Teverina loc. Campo Fiera

Lavori di sistemazione esterna area di pertinenza garages

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

L'Azienda ha effettuato i lavori di sistemazione esterna dei garages precedentemente costruiti che non erano previsti dall'appalto principale, al fine di consegnare i manufatti edilizi definitivamente per la locazione o per la vendita, procedendo ad un affidamento diretto i cui lavori sono regolarmente ultimati e collaudati.

ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO

1-2 R) Soriano nel Cimino - fraz. CHIA

1^ stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe

2^ stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative

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

1R) 1^ stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe

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

I lavori previsti nel progetto 1° stralcio (opere di urbanizzazione), per un importo di € 2.308.479,39. I lavori sono regolarmente ultimati, è stato effettuato il monitoraggio richiesto dalla Regione, è stato redatto altresì lo stato finale e collaudo finale regolarmente approvato con Determinazione n. 250 del 29/09/2020 per un importo lavori di € 1.455.342,86 che è inferiore rispetto all'importo lavori autorizzato di € 1.513.643,88; di conseguenza rispetto al finanziamento totale di € 2.415.426,52 le somme che si sono rese necessarie sono € 2.308.479,39 con economie per € 106.047,21 che possono essere riversate sul quadro economico del secondo stralcio. Nell'anno 2021 si è svolta l'attività del Collegio di Vigilanza, nominato dal comune di Soriano nel Cimino che ha ratificato i lavori del 1° stralcio e inviato il tutto alla Regione che sta provvedendo alla chiusura definitiva dello stesso per l'avvio del secondo stralcio.

2R) 2^ 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 ed è stato firmato il verbale di consegna dei lavori nel mese di settembre 2021. I lavori sono in corso di esecuzione.

5 R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPPICIANO Verifiche tecniche preliminari

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

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

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

ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

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

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

1M) 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 che consentirà di ristabilire le condizioni di abitabilità e decoro sui fabbricati in oggetto. E' stato redatto e approvato il progetto esecutivo, è stata esperita la gara d'appalto e i lavori sono regolarmente ultimati e collaudati nell'anno 2021.

2 M) CIVITA CASTELLANA

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

Finanziamento € 3.030.214,15 - Lavori € 2.109.388,59

A seguito di convenzione stipulata in data 09-01-2008 rep. n° 1233, l'ATER, oltre al progetto esecutivo già redatto e consegnato, è stata incaricata della Direzione dei Lavori dell'intervento e i relativi lavori hanno avuto inizio il 20/05/2019 e alla data di dicembre 2021 sono ultimati. Dovrà essere effettuato il collaudo da parte di una commissione all'uopo nominata dal Comune di Civita Castellana.

3M) VITERBO - VIA IPPOLITO NIEVO / VIA CACCIABELLA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 900.000,00 - Lavori € 655.000,00

Intervento proveniente da concessione di finanziamento ex art. 4 legge n.80/2014 linea b) (comuni ATA). Det. R.L. G03189 del 1/04/2016. Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle pertinenze esterne, per il quale è stata redatta la progettazione preliminare con la quale si è fatta richiesta di finanziamento alla Regione Lazio. Con Determinazione n. G11915 del 05-10-2015 la Regione ha approvato gli elenchi di interventi ritenuti ammissibili tra cui è ricompreso tale intervento previsto inizialmente per il 2023. Con successiva Determinazione n. G08997 del 17/07/2018 la Regione Lazio ammette invece l'intervento a immediato finanziamento, ma dopo tentativi di avvio della progettazione si è dovuto rinunciare a causa delle problematiche inerenti la gestione condominiale di proprietà miste e quindi, a seguito di richiesta inoltrata alla Regione, con Determinazione regionale n. G17656 del 16/12/2019 la Direzione Politiche Abitative della Regione accoglie tale richiesta di sostituzione dell'intervento approvando la localizzazione di Viterbo, Via Cacciabella nn. 4-14, confermando l'importo di finanziamento di € 900.000,00. E' stato affidato l'incarico per la progettazione esecutiva con Determinazione n. 174 del 25/06/2020 e è stata consegnata la progettazione esecutiva, che verrà validata per poi procedere all'affidamento dei lavori.

4M) 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. Poiché l'edificio di Vetralla è stato inserito nel programma degli interventi di cui al Superbonus 110%, è stata richiesta alla Regione Lazio la possibilità di riconvertire tale finanziamento su altre localizzazioni sempre per interventi di manutenzione straordinaria.

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. I lavori sono regolarmente ultimati e si è nella fase di collaudo.

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%

Lavori previsti per € 290.000.000,00

Il Servizio Tecnico, nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda, è tenuto ad effettuare un costante monitoraggio dello stato di consistenza degli immobili e nell'ambito delle ricognizioni sono state rilevate varie problematiche inerenti la conservazione e la funzionalità degli stabili di e.r.p.s. di proprietà dell'Azienda 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 che ha ultimato le operazioni di verifica progettuale.

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 dl 27/12/2019), tale proposta parte dal presupposto di attribuire all'edilizia sociale un ruolo prioritario.

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

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

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.

7 PS) 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.

7a) 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.

7 b) 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

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.

7 c) 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' SVOLTE DALL'UFFICIO COSTRUZIONI - SERVIZIO TECNICO

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

1. programmazione, progettazione e attuazione di procedimenti inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e lavori in somma urgenza;
2. elaborazione ed assistenza ai vari uffici del Servizio Tecnico per la redazione e presentazioni progetti relativi a pratiche autorizzative edilizie, urbanistiche, sismiche, paesaggistiche, ecc;
3. elaborazione pratiche catastali;
4. rilievi topografici e immobiliari, rilievi con utilizzo del Laser Scanner e drone;
5. accesso ai portali ANAC per le istruttorie relative alle gare di appalto e la trasmissione dei dati relativi agli appalti di competenza dell'Ufficio;
6. adempimenti per la formulazione dei bandi da gara ed espletamento delle procedure di appalto di competenza dell'Ufficio;
7. coordinamento dell'attività del Comitato Tecnico di cui all'art. 9 della L.R. n° 30/2002;
8. rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata dall'Azienda;
9. 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.

10. aggiornamento periodico degli elenchi degli operatori economici e relativi regolamenti con esame e istruttoria delle istanze di ammissione;
11. aggiornamento periodico degli elenchi degli professionisti tecnici e relativi regolamenti con esame e istruttoria delle istanze di ammissione;
12. 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;
13. redazione avvisi per la formazione degli elenchi degli operatori economici, dei professionisti tecnici e relativi procedimenti successivi;
14. 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;
15. affiancamento dell'Ufficio Vendite, Locazioni non ERP e Gestione Condomini per la valutazione tecnica delle proposte progettuali dei Condomini misti per l'accesso ai benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020.

Ufficio Vendite Locazioni non Erp e Gestione Condomini

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

L'attività di "segreteria" del Comitato Tecnico art. 9 L.R. n.30/2002, organo consultivo in materia di edilizia residenziale pubblica, implica la redazione e conservazione dei verbali delle varie sedute, collaborazione nell'istruttoria delle pratiche soggette al parere del Comitato, nonché il coordinamento del suo funzionamento. Si sono svolte n.3 sedute e trattati n.16 procedimenti.

Vigilanza finanziamenti a Cooperative FF.AA.

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

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 potenziato la propria attività volta a favorire l'esecutività dei Piani di cessione alloggi di erp, con evidenti risultati positivi riscontrabili dalle entrate per le vendite stipulate e per le richieste di acquisto pervenute al protocollo aziendale al 31.12.2021.

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.I. 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.

Nel corso dell'anno, è stato ultimato un generale riordino dei Programmi di alienazione del patrimonio ERP dell'Azienda, allineando l'intera "filiera" delle cessioni, ricostruendo 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.

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

Nell'anno 2021 sono entrate nelle casse aziendali, per la vendita di alloggi e relativi accessori, € **793.535,65**. Tali trasferimenti di proprietà, hanno determinato, a seguito delle attività svolte dall'Ufficio per la predisposizione della relativa documentazione tecnico-urbanistica di ogni immobile, un introito per "*spese istruttoria*". Al 31.12.2021 i procedimenti avviati, relativi alle richieste pervenute di acquisto alloggio, sono n.82 per entrate presunte di € 3.379.836,53.

E' stato redatto un progetto preliminare per la procedura di vendita diretta delle unità immobiliari vuote, attraverso **asta pubblica** ai sensi della sopra citata legge regionale.

A supporto delle aspettative economiche dell'Azienda, nel corso dell'anno è stato redatto un progetto preliminare per la **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 sarà determinato da una perizia tecnica dell'Ufficio, applicando il "*manuale banca dati quotazioni immobiliari OMP*" relativo alle "*pertinenze esclusive accessorie e a servizio dell'unità immobiliare*", nel rispetto del D.I. 24 febbraio 2015.

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

Estinzione diritto di prelazione

Nel corso dell'anno 2021 è stata svolta un'importante attività per consentire il trasferimento di proprietà degli alloggi di Erp da parte di privati proprietari, ai sensi della l. n.560/1993 e della l.r. n.27/2006, che ha comportato la gestione di n.51 procedimenti di verifica e predisposizione della documentazione necessaria per la determinazione dell'importo da corrispondere all'Ater per l'estinzione del diritto di prelazione e della relativa attestazione, che ha comportato entrate per un importo complessivo di € **228.823,20**.

Cancellazione ipoteche

Attività di "*gestione alloggi e locali a riscatto*" di circa n.90 procedimenti relativi ad altrettanti immobili venduti dall'Azienda in forma dilazionata.

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

Tributi

Procedimenti per la verifica e liquidazione delle richieste di pagamento che sono pervenute all'Azienda, dalla Provincia di Viterbo, dai Comuni di Viterbo e Provincia, dal consorzio tevere nera - consorzio bonifica tevere e agro romano - consorzio strada vicinale chiesuola, per tributi/tasse/contributi, quali tosap, cosap, tarsu, imu-tasi e occupazione suolo pubblico.

Stime Alienazioni e Locazioni immobili non erp.

Stima dei locali oggetto di vendita o locazione, a seguito di acquisizione valori dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate.

Redazione periodica e pubblicità di "bandi di locazione immobili non erp", che ha consentito la concessione in affitto di locali ad uso garage, magazzini e commerciali di proprietà dell'Azienda.

Gestione Condomini - Superbonus edilizio

La gestione di n.181 Condomini, amministrati da professionisti esterni o in forma autonoma, è stata oggetto di cambiamento e riorganizzazione di tutti i singoli procedimenti, in considerazione:

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

aggiornamenti procedurali che sono stati sottoposti all'attenzione dell'Azienda nel corso dell'espletamento delle attività, che hanno riguardato, inoltre, la redazione dei "prospetti relativi ai conduttori Ater dei Condomini Misti e ai conduttori Ater dei Condomini interamente di proprietà Aziendale", la verifica dei regolamenti condominiali, delle tabelle millesimali applicate, dei verbali assembleari, delle spese condominiali - contabilità e riparto, dei rapporti con gli Amministratori e terzi, dei procedimenti legali c/inquilini morosi e c/condomini.

Superbonus Edilizio

L'Ufficio ha svolto un'importante attività di registrazione/catalogazione della documentazione trasmessa dagli Amministratori di condominio, relativa alle procedure attivate per il Superbonus Edilizio da circa n.99 Condomini Misti.

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

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

Lavori Pubblici - Attività svolte dal Responsabile Geom. Luciano Cardoni:

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

Responsabile Unico del Procedimento - RUP dei seguenti interventi:

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

Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio Aziendale

L'attività che nel corso dell'anno 2021 hanno maggiormente caratterizzato il lavoro di questo Ufficio viene sinteticamente illustrata di seguito.

1) Sezione Manutenzione ordinaria e straordinaria

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

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

- Attività manutenzione ordinaria

L'Ater della Provincia di Viterbo ha un patrimonio immobiliare di circa 4.011 unità abitative e 1.867 locali a destinazione commerciale, uffici, magazzini, autorimesse, dislocato su n. 60 comuni della Provincia, per i quali deve prestare costantemente attività manutentiva ordinaria e straordinaria. L'elevato numero di interventi contrapposto ad una strutturale carenza di organico, divenuta ormai insostenibile, potrebbe determinare, quale conseguenza, lunghi tempi di attesa per l'organizzazione, la disposizione e l'esecuzione gli interventi manutentivi, con inevitabile ricaduta negativa sugli utenti. In tal senso, per assolvere al meglio il ruolo di operatore pubblico di e.r.p., l'Ufficio ha intrapreso un percorso virtuoso di razionalizzazione dell'attività manutentiva dei beni di proprietà, per mantenere

gli stessi in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro, cercando di ridurre i tempi tecnici di attesa per gli inquilini ma anche per l'indispensabile conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare stesso.

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

- 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.

2. Riattamento alloggi da riassegnare

Nell'ambito delle attività manutentive ordinarie e straordinarie nel corso del 2021 è stata potenziata l'attività di recupero, adeguamento igienico-sanitario e riattamento degli alloggi sfitti, incentivandone pertanto la riassegnazione e/o l'alienazione.

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

1. Autorizzazione lavori assegnatari

Nel caso in cui gli assegnatari locatari intendano eseguire lavori e/o migliorie agli immobili locati o sue pertinenze, diverse dalla manutenzione a loro carico, 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*" allegando alla domanda copia dell'avvenuto versamento di € 50,00 per diritti di istruttoria.

Qualora l'intervento richieda l'aggiornamento catastale dell'immobile, dello stesso se ne fa 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" citato in premessa disciplina le modalità di assegnazione, consegna e rilascio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché la mobilità degli assegnatari entro l'ambito territoriale di competenza dell'ATER di Viterbo, in conformità ai principi dettati dalla Legge Regionale 06/08/1999, n. 12 e dal Regolamento Regionale n. 2 del 20/09/2000 e ss.mm.ii.

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

4. Idoneità alloggiativa

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

3) Sezione polizza assicurative, certificazioni energetiche e adeguamento incendio

1. Gestione e inventario patrimonio immobiliare

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

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

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

2. Stipula e rinnovo Polizze Assicurative – Gestione sinistri

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

3. Aree e Convenzioni con i Comuni

- Stipula Convenzioni:

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

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

- Determinazione e Liquidazione costo aree :

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

4. Gestione antincendio edifici patrimonio ERP

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

Il DM 25 gennaio 2019, entrato in vigore il 6 maggio 2019, prevede una serie di disposizioni obbligatorie per i condomini di nuova costruzione e per quelli già esistenti, prevedendo obblighi e tempistiche riportate di seguito:

- entro il 6 maggio 2020 devono essere adottate tutte le disposizioni antincendi e quelle da adottare per garantire l'esodo in caso di incendio in sicurezza.
- entro il 6 maggio 2021 devono essere installati gli impianti di segnalazione manuale d'allarme incendio (per altezze superiori a 54 m) e dei sistemi di allarme vocale (per altezze superiori agli 80 m).

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

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

Attività gestione emergenza epidemiologica da COVID 19

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

- sanificazioni aziendali
- adeguamento, messa a norma e manutenzione Sede Aziendale;

Attività emissione APE e aggiornamenti catastali

Con riferimento alle richieste di Attestazione di Prestazione Energetica che l'Ufficio Utenza, al fine della regolarizzazione dei contratti di locazione, inoltra costantemente al Servizio Tecnico ed in considerazione dell'urgenza e della mole di documentazione da predisporre per la locazione nonchè

per la cessione degli alloggi di e.r.p.s., con nota prot.215RDG del 10/03/20 la scrivente Responsabile dell'Ufficio Patrimonio dell'Azienda ha avviato un complesso e articolato piano di lavoro con personale interno ed esterno all'Azienda da impiegare nell'emissione delle suindicate APE e nella redazione delle pratiche edilizie in sanatoria e/o aggiornamenti catastali, necessari qualora si dovessero rilevare difformità tra lo stato di fatto degli immobili e quanto approvato o censito catastalmente.

Attività ripristino abusivismo edilizio

Nell'ambito delle attività di manutenzione straordinaria sono state attivate nell'anno 2021 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.

A tal fine un gruppo di lavoro costituito da personale assegnato al Servizio Tecnico sta effettuando sopralluoghi e verifiche negli immobili di e.r.p.s. in Viterbo e Provincia.

Attività gestione finanziamenti regionali

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

- con DGR Lazio n.407 del 25/06/21 avente ad oggetto "*Destinazione alle A.T.E.R. delle risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 "CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni" e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà.*" E con successiva DGR Lazio n. 678 del 19 ottobre 2021 è stata attuata la nuova programmazione proposta dall'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo riferita alla realizzazione di interventi di verifica, **adeguamento e messa a norma impianti elettrici condominiali** e dei singoli alloggi negli edifici di e.r.p.s. in Viterbo e Provincia e **interventi di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s. in proprietà mista pubblico-privato**, siti nei Comuni di Viterbo, Capranica, Montefiascone, Nepi, Orte, Ronciglione, Tarquinia, Vallerano, Vetralla, Vignanello, individuati con determinazione direttoriale A.T.E.R. n. 329/2021, per l'importo complessivo di € 1.534.909,69, di cui: € 1.023.273,13 riferiti a fondi disponibili sul c/c 20128/1208 afferenti il "Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata" ed € 511.636,56 riferiti al bilancio regionale, capitolo U0000E62510, missione 08, programma 02, Pdc 2.03.01.02, riferibili quanto a € 127.909,14 su e.f. 2021, € 127.909,14 su e.f. 2022 e € 255.818,28 su e.f. 2023;
- con nota prot.7973/20 del 17/11/20 Questa Azienda trasmetteva la Determinazione del Direttore Generale n.291 del 29/10/20 di approvazione del progetto esecutivo dell'intervento di **messa a norma impianti di riscaldamento centralizzati, adeguamento centrali termiche e contabilizzazione del calore negli edifici di e.r.p.s. siti nei Comuni di Toscana, Via Ciarpellone 4/5/7/8, Montalto Di Castro, P.zza Vulci 1/2/3/4/5/6, Bolsena, Via S. Maria della Pace 3/3s** e del relativo Q.T.E. n.1 che presenta un Costo Totale di € 1.265.512,12, con una richiesta di cofinanziamento regionale pari a € 632.396,92 a valere sui fondi residui del Programma straordinario d'interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'adeguamento degli impianti e la manutenzione del patrimonio immobiliare Ater di cui alle DGR Lazio n.843 del 21/11/06 e DGR Lazio n.327 del 22/05/07;

Programmi speciali

- **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%)**

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

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.

Nell'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 nonche' 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*".

Tale attività di efficientamento energetico e prevenzione dei fenomeni sismici negli edifici di e.r.p.s. di proprietà dell'Azienda 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.

A tal fine l'ATER di Viterbo ha pubblicato nel mese di aprile 2021 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.

Nominati i promotori sono attualmente in fase di elaborazione gare europee a procedura telematica aperta ex art 60 del dlgs 50/16 per l'affidamento di concessione, con la formula di finanza di progetto partenariato pubblico/privato (ppp ex art 183 comma 15 del dlgs 50/16), relativa alla riqualificazione degli edifici del patrimonio dell'ente avvalendosi delle agevolazioni economiche di cui alla l 77/20 con trasferimento dei benefici fiscali del c.d. "superbonus 110%" – cup per un valore complessivo degli investimenti di € 290.000.000,00.

- 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-funionalizzazione delle aree e delle strutture edilizie esistenti, al miglioramento delle prestazioni dal punto di vista sismico ed energetico dei fabbricati in esame.

Si tratta di un programma di 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 la stipula della convenzione con il Comune di Viterbo, con la quale Questa Azienda è eletta a soggetto attuatore dell'intervento e l'avvio della fase progettuale.

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

1. 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.

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

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

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 71.018,26

Importo totale intervento: € 105.817,21

Fondi DGR Lazio n. 678 del 19 ottobre 2021

3. 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

Importo lavori € 950.740,11

Importo totale intervento: € **1.397.578,96**

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

Interventi in fase di affidamento della progettazione definitiva/esecutiva

Inizio lavori previsto: 2022

Termine previsto per la fine lavori: 2023

Fondi DGR Lazio n. 678 del 19 ottobre 2021

4. Intervento di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s siti in Viterbo, Capranica, 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" - 1° lotto/stralcio

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 74.182,64

Importo totale intervento: € 109.048,48

Fondi DGR Lazio n. 678 del 19 ottobre 2021

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

RUP Ing. Angela Birindelli

Intervento in fase di progettazione

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

RUP Ing. Angela Birindelli

Importo lavori: € 139.582,68
Importo totale intervento: € 205.186,54
Fondi Propri Legge 560/93 e bonus fiscali cd “Bonus facciate”

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

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori: € 143.866,35
Importo totale intervento: € 211.483,53
Fondi Propri Legge 560/93 e bonus fiscali cd “Bonus facciate”

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

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori: € 142.700,48
Importo totale intervento: € 209.769,71
Fondi Propri Legge 560/93 e bonus fiscali cd “Bonus facciate”

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

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori: € 145.958,55
Importo totale intervento: € 214.559,08
Fondi Propri Legge 560/93 e bonus fiscali cd “Bonus facciate”

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

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori: € 146.189,40
Importo totale intervento: € 214.898,42
Fondi Propri Legge 560/93 e bonus fiscali cd “Bonus facciate”

11. Intervento di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e sismico immobili siti in Corchiano (VT), Via Donatori Di Sangue, Pal. A/B/C - Decreto-legge 6 maggio 2021, n. 59 - articolo 1, comma 2, lettera c) punto 13 “Sicuro verde e sociale: riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica”, convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101. Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza.

RUP Ing. Angela Birindelli
Importo lavori: € 2.944.154,36
Importo totale intervento: € 4.083.129,92
Intervento in fase di affidamento della progettazione definitiva/esecutiva
PNRR - Fondo complementare DL n.59/2021 – Legge n.101/2021

Per le attività di manutenzione straordinaria, messa a norma impianti e riattamento degli alloggi sono stati stipulati **29 contratti** con altrettanti operatori economici per un importo di € **688.679,81**.

Per le attività di manutenzione ordinaria sono stati stipulati **10 contratti** con altrettanti operatori economici per un importo di € **318.208,40** e per l’acquisizione di servizi sono stati stipulati **7 contratti** per un importo di € **20.250,00**.

Tra le attività rilevanti si evidenzia infine la nomina della scrivente quale **Direttore dei Lavori di costruzione Centro Civico - Auditorium nel Comune di Capranica, Loc. Valle Santi** su Committenza dell’Amministrazione Comunale di Capranica per conto della quale l’Ater di Viterbo svolge la funzione di Stazione Appaltante.

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

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

- **Evoluzione prevedibile della gestione:**

Nell'annualità 2022 l'Azienda ha posto l'attenzione sulla bollettazione e censimento 2022.

Al fine della bollettazione, la tendenza dell'ufficio è stata quella di continuare con le modalità sinora utilizzate per le locazioni abitative, attraverso un'emissione trimestrale delle richieste di pagamento, potendo così 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. Altresì è stato inviato, ai fini dell'acquisizione di quelle variabili che si ritengono fondamentali per monitorare con attenzione tutta l'utenza, il "*modello di autodichiarazione*" unitamente ai bollettini in modo da ottimizzare le complesse ed impegnative attività per il "Censimento 2022".

L'attività in questione sta permettendo all'Azienda un allineamento ad una situazione reddituale più rispondente alla reale situazione economica degli utenti.

Nel 2022 sono state avviate 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 sta 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 settembre 2021 nonché all'avvio di azioni giudiziali di sfratto e/o recupero della morosità mediante incarichi conferiti ai legali di fiducia dell'Ente.

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, nel corso del 2022 è stato avviato il go-live dei nuovi sistemi gestionali integrati e 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* che presumibilmente partirà nell'annualità 2023.

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. Nel corso del 2022 si è raggiunta una semplificazione delle attività e una maggiore consistenza e immediatezza delle informazioni e delle procedure aziendali.

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. Nel 2022 è ripartito l'elemento fondamentale con cui gestire le operatività necessarie alla dematerializzazione e alla gestione documentale alla luce dell'acquisizione del nuovo software di protocollo informatico e di gestione documentale *Archiflow*, capitalizzando così la grande quantità di documenti trattati.

Il 2022 ha dato luce all'attuazione di tutte le 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 alla materia della trasparenza e anticorruzione; è stato acquisito dalla *Soc. Digital PA S.r.l.* 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). Nel 2022 è stato implementato il software, attraverso i programmi *web-service*, per il collegamento ad una nuova piattaforma informatica per gli acquisti e le procedure di gara. Inoltre, in considerazione di quanto concertato in data 28 settembre 2021 nella seduta del Consiglio di Amministrazione sull'opportunità dell'Azienda di adottare un modello organizzativo 231, integrato con il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della Trasparenza, è stato predisposto il modello in questione.

L'Azienda ha voluto affidare al Servizio Tecnico 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. Quanto sopra in aggiunta all'ordinaria gestione del patrimonio aziendale attraverso attività manutentive ordinarie e straordinarie.

Anche per l'anno 2022 l'approccio della gestione strategica del patrimonio edilizio che l'Azienda ha inteso tracciare, ha previsto la redazione 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 D.I. 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. È stata una priorità la predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento dei singoli procedimenti di vendita degli alloggi e locali accessori; attività che affiancata a quella per l'informazione, divulgazione e incentivazione, indispensabile per l'alienazione degli immobili invenduti inseriti anche nei Piani approvati con DD.GG.RR. n.429 del 19 giugno 2007 e n.842 del 13 novembre 2009.

Considerando quanto previsto nel Bilancio di Previsione 2022, il fatturato previsto è in linea con l'andamento a consuntivo degli ultimi due anni mantenendo una marginalità costante rispetto agli esercizi presi in considerazione. Si prevedono costi operativi sostanzialmente in linea rispetto agli esercizi precedenti tenendo conto che le previsioni di bilancio sono sviluppate essenzialmente dall'esame sullo storico dei costi e dei ricavi oltre che dalle indicazioni fornite dai vari centri di costo considerando i costi prudenzialmente superiori rispetto allo storico. Per l'esame specifico si rimanda in ogni caso a quanto approvato con delibera C.d.a. n.6 del 12 maggio 2022.

- **Continuità aziendale:**

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

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

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

L'Azienda nel corso del 2022 si è attivata, ottenendo un concreto risultato, per rientrare degli anticipi effettuati nel corso degli anni, relativamente ai maggiori oneri sostenuti per il pagamento delle superfici di costruzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (aree). La Regione ha riconosciuto e liquidato un finanziamento pari ad €. 644.445,09.

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

Anche quest'anno le conseguenze della pandemia da Covid-19 hanno avuto impatto e ripercussioni anche sulle attività dell'Ater pur se l'Azienda è riuscita a riavviare in maniera pressochè completa tutte le attività, nonostante tutte le criticità strutturali evidenziate in premessa.

Non si può che evidenziare che i risultati conseguiti sono stati raggiunti grazie all'impegno ed alla dedizione dimostrata dai Funzionari e dai dipendenti tutti dell'Azienda a cui questa Direzione, con orgoglio, anche per quest'anno, deve rivolgere sentiti ringraziamenti per il notevole impegno profuso.

IL DIRETTORE GENERALE
F.to Avv. Fabrizio Urbani

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

Sede Legale: Viterbo Via I. Garbini 78/A

Capitale di dotazione: euro 535.289

Partita IVA 00061420568

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2021

Premessa

Gent.ma Giunta Regionale del Lazio,

il presente bilancio consuntivo, sottoposto al Vostro esame, evidenzia una perdita di esercizio pari a Euro 201.824 rispetto ad un utile di euro 79.844 dell'esercizio precedente (euro 281.668), dopo aver effettuato ammortamenti per complessivi euro 1.027.669, e accantonato imposte di competenza dell'esercizio (IRES ed IRAP) per complessivi euro 125.958. Nonostante il disavanzo fisiologico più volte evidenziato derivante dal gap tra costi di gestione alloggio ed incasso canoni, compensato da una adeguata cessione degli alloggi e dagli introiti derivanti dai corrispettivi tecnici per interventi edilizi, esposta ed evidenziate nella relazione della gestione a cui si rimanda, l'Azienda è riuscita a contenere la perdita.

Informazioni di ordine generale – contenuto e struttura del bilancio

Il Bilancio Consuntivo 2021, redatto in ottica di continuità aziendale, secondo quanto previsto dall'articolo 15 del Regolamento di Contabilità, approvato con delibera del C.d.A. n. 22 del 17 maggio 2004 comprende i seguenti documenti contabili:

- a) Stato patrimoniale;
- Conto economico;

- Rendiconto Finanziario;
- Relazione sulla gestione;
- Relazione del Presidente Consiglio Amministrazione;
- Nota integrativa;

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

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

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

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

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

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

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	ANNO 2021	ANNO 2020 restituted
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0,00	0,00
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali	12.424,00	16.100,00
7) Altre	12.424,00	16.100,00
II. Materiali	77.358.456,00	74.908.647,00
1) Terreni e fabbricati	72.438.014,00	70.697.260,00
2) Impianti e macchinario	0,00	0,00
3) Attrezzature industriali e commerciali	0,00	0,00
4) Altri beni	36.941,00	50.572,00
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	4.883.501,00	4.160.815,00
III. Finanziarie	0,00	0,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B	77.370.880,00	74.924.747,00
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze	925.540,00	925.540,00
2) Interventi in corso destinati alla vendita	925.540,00	925.540,00
II. Crediti	9.739.085,00	5.847.195,00
1) verso Clienti	2.403.099,00	2.784.787,00
di cui entro l'esercizio	2.403.099,00	2.784.787,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
4-bis) crediti tributari	331.261,00	88.106,00
di cui entro l'esercizio	331.261,00	88.106,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
5) verso altri	7.004.725,00	2.974.302,00
di cui entro l'esercizio	6.556.046,00	2.547.943,00
di cui oltre l'esercizio	448.679,00	426.359,00
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00
IV. Disponibilità liquide	3.643.098,00	5.293.700,00
1) Depositi bancari e postali	3.643.098,00	5.293.700,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	14.307.723,00	12.066.435,00
D) Ratei e risconti	5.909,00	5.245,00
TOTALE ATTIVO	91.684.512,00	86.996.427,00
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I. Capitale o Fondo di Dotazione	535.289,00	535.289,00
III. Riserve di rivalutazione	204.560,00	204.560,00
V. Riserve statutarie	17.352.694,00	16.649.235,00
VII. Altre riserve	67.601.191,00	63.508.277,00
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-2.329.575,00	-2.409.417,00
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	-201.824,00	79.844,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO A	83.162.335,00	78.567.788,00
B) Fondi per rischi e oneri		
3) Altri fondi	1.526.398,00	2.365.399,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	1.526.398,00	2.365.399,00
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	868.656,00	917.143,00
D) Debiti		
4) verso Banche	351.405,00	193.576,00
di cui entro l'esercizio	351.405,00	193.576,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
7) verso fornitori	795.882,00	480.864,00
di cui entro l'esercizio	795.882,00	480.864,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
12) Tributari	84.982,00	104.599,00
di cui entro l'esercizio	84.982,00	104.599,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
13) verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	488,00	337,00
di cui entro l'esercizio	488,00	337,00
di cui oltre l'esercizio	0,00	0,00
14) Altri debiti	4.025.211,00	3.955.354,00
di cui entro l'esercizio	3.641.228,00	3.571.555,00
di cui oltre l'esercizio	383.983,00	383.799,00
D) TOTALE DEBITI	5.257.968,00	4.734.730,00
E) Ratei e risconti passivi	869.155,00	411.367,00
TOTALE PASSIVO	91.684.512,00	86.996.427,00

CONTO ECONOMICO	ANNO 2021	ANNO 2020
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.781.796,00	3.791.012,00
a) da canoni di locazione	3.781.796,00	3.791.012,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	0,00	0,00
5) Altri ricavi e proventi:	1.999.929,00	1.756.298,00
a) Contributi in conto esercizio	634.187,00	297.562,00
b) Plusvalenze da alienazione	586.219,00	766.904,00
c) Rimborsi e proventi diversi	779.523,00	691.832,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	5.781.725,00	5.547.310,00
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) per servizi	1.504.828,00	871.386,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00
9) per il personale	2.256.088,00	2.182.834,00
a) Salari e stipendi	1.508.527,00	1.484.685,00
b) Oneri sociali	391.356,00	385.943,00
c) Trattamento di fine rapporto	123.536,00	115.661,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00
e) Altri costi	232.669,00	196.545,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.027.669,00	997.345,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.567,00	5.985,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.021.102,00	991.360,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
d) svalutaz. dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	250.000,00	250.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	837.498,00	1.135.192,00
a) Fondo Regionale ERP	0,00	171.400,00
b) di cui imposte gestione immobili	621.303,00	445.567,00
c) di cui altri costi	216.195,00	518.225,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	5.876.083,00	5.436.757,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	-94.358,00	110.553,00
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	22.698,00	102.532,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	4.206,00	5.218,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	18.492,00	97.314,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) Rivalutazioni	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	-75.866,00	207.867,00
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, corrento, differite, anticipate	125.958,00	128.023,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	-201.824,00	79.844,00

RENDICONTO FINANZIARIO	ANNO 2021	ANNO 2020
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALLA GESTIONE REDDITUALE (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-201.824,00	79.844,00
Imposte sul reddito	125.958,00	128.023,00
Interessi passivi/(Interessi attivi)	-18.492,00	-97.314,00
(Dividendi)	0,00	0,00
Plusvalenze/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-586.219,00	-766.904,00
1. Utile/perdita dell'esercizio prima d'imposte, interessi, dividendi e Plus/Min. da cessione	-680.577,00	-656.351,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN	0,00	0,00
Accantonamento ai fondi	123.536,00	115.661,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.027.669,00	997.345,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00	0,00
2. Flusso Finanziario prima delle variazioni del Capitale Circolante Netto	1.151.205,00	1.113.006,00
Variazioni del Capitale Circolante Netto	0,00	0,00
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0,00	0,00
Decremento/(Incremento) dei Crediti verso Clienti	381.688,00	-440.378,00
Incremento/(decremento) Debiti V/fornitori	315.018,00	120.675,00
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	-664,00	-2.160,00
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	457.788,00	-100.042,00
Altre variazioni del Capitale Circolante Netto	-4.203.570,00	189.361,00
3. Flusso Finanziario dopo le variazioni del Capitale Circolante Netto	-3.049.740,00	-232.544,00
Altre rettifiche	0,00	0,00
Interessi incassati/(pagati)	18.492,00	97.314,00
(Imposte sul reddito pagate)	-145.575,00	-96.953,00
Dividendi Incassati	0,00	0,00
Utilizzo dei Fondi	-1.011.024,00	2.085.578,00
4. Flusso Finanziario dopo le altre rettifiche	-1.138.107,00	2.085.939,00
Flusso Finanziario della gestione reddituale (A)	-3.717.219,00	2.310.050,00
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
<i>Immobilizzazioni Materiali</i>	-2.857.018,00	-5.611.261,00
(Investimenti)	-3.687.848,00	-6.623.549,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	830.830,00	1.012.288,00
<i>Immobilizzazioni Immateriali</i>	93.512,00	-15.521,00
(Investimenti)	0,00	15.521,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	93.512,00	0,00
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	0,00	0,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>	0,00	0,00
(Investimenti)	0,00	0,00
Prezzo realizzo disinvestimenti	0,00	0,00
Flusso Finanziario dell'attività d'investimento (B)	-2.763.506,00	-5.626.782,00
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	157.829,00	193.576,00
Accensione finanziamenti	0,00	0,00
Rimborso finanziamenti	0,00	0,00
Mezzi Propri	0,00	0,00
Aumento di capitale a pagamento	0,00	0,00
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0,00	0,00
Altre variazione riserve Patrimonio Netto	4.672.294,00	1.881.053,00
Flusso Finanziario dell'attività di finanziamento (C)	4.830.123,00	2.074.629,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	-1.650.602,00	-1.242.103,00
Disponibilità liquida al 1 gennaio	5.293.700,00	6.535.803,00
Disponibilità liquida al 31 dicembre	3.643.098,00	5.293.700,00
Variazione disponibilità liquide	-1.650.602,00	-1.242.103,00

Ai soli fini comparativi, le voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico del 2020 sono presentate tenuto conto dei decrementi registrati nella voce Immobilizzazioni Immateriali ed Immobilizzazioni Materiali dell'importo complessivo di euro 124.077,00 con contropartita le Riserve di Patrimonio Netto, per effetto della quadratura più dettagliata del libro cespiti; Non vi sono effetti sul conto economico 2020, in quanto gli elementi riscontrati risalgono ad anni

antecedenti e rideterminano i saldi di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente.

Di seguito gli schemi di stato patrimoniale e conto economico al 31 dicembre 2020 con evidenza delle modifiche:

Descrizione	ANNO 2020	Riclassifiche	Restatement	
			Adjustment	ANNO 2020
STATO PATRIMONIALE ATTIVO				
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0,00			0,00
B) Immobilizzazioni				
I. Immateriali	112.503,00		(96.403)	16.100,00
7) Altre	112.503,00		(96.403)	16.100,00
II. Materiali	74.936.321,00		(27.674)	74.908.647,00
1) Terreni e fabbricati	70.697.260,00			70.697.260,00
2) Impianti e macchinario	1.883,00		(1.883)	0,00
3) Attrezzature industriali e commerciali	0,00			0,00
4) Altri beni	76.363,00		(25.791)	50.572,00
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	4.160.815,00			4.160.815,00
III. Finanziarie	0,00			0,00
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B	75.048.824,00	0,00	(124.077)	74.924.747,00
C) Attivo circolante				
I. Rimanenze	925.540,00			925.540,00
2) Interventi in corso destinati alla vendita	925.540,00			925.540,00
II. Crediti	5.847.195,00	0,00		5.847.195,00
1) verso Clienti	1.957.276,00	827.511		2.784.787,00
di cui entro l'esercizio	1.957.276,00	827.511		2.784.787,00
di cui oltre l'esercizio	0,00			0,00
4-bis) crediti tributari	88.106,00			88.106,00
di cui entro l'esercizio	88.106,00			88.106,00
di cui oltre l'esercizio	0,00			0,00
5) verso altri	3.801.813,00	(827.511)		2.974.302,00
di cui entro l'esercizio	2.569.134,00	(21.191)		2.547.943,00
di cui oltre l'esercizio	1.232.679,00	(806.320)		426.359,00
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00			0,00
IV. Disponibilità liquide	5.100.124,00	193.576		5.293.700,00
1) Depositi bancari e postali	5.100.124,00	193.576		5.293.700,00
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C	11.872.859,00	193.576		12.066.435,00
D) Ratei e risconti	5.245,00			5.245,00
TOTALE ATTIVO	86.926.928,00	193.576	(124.077)	86.996.427,00
STATO PATRIMONIALE PASSIVO				
A) Patrimonio netto				
I. Capitale o Fondo di Dotazione	535.289,00			535.289,00
III. Riserve di rivalutazione	204.560,00			204.560,00
V. Riserve statutarie	16.649.235,00			16.649.235,00
VII. Altre riserve	63.508.277,00			63.508.277,00
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	-2.285.340,00		(124.077)	-2.409.417,00
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	79.844,00			79.844,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO A	78.691.865,00		(124.077)	78.567.788,00
B) Fondi per rischi e oneri				
3) Altri fondi	2.365.399,00			2.365.399,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	2.365.399,00			2.365.399,00
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	917.143,00			917.143,00
D) Debiti				
4) verso Banche	0,00	193.576		193.576,00
di cui entro l'esercizio	0,00	193.576		193.576,00
di cui oltre l'esercizio	0,00			0,00
7) verso fornitori	480.864,00			480.864,00
di cui entro l'esercizio	480.864,00			480.864,00
di cui oltre l'esercizio	0,00			0,00
12) Tributari	104.599,00			104.599,00
di cui entro l'esercizio	104.599,00			104.599,00
di cui oltre l'esercizio	0,00			0,00
13) verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	337,00			337,00
di cui entro l'esercizio	337,00			337,00
di cui oltre l'esercizio	0,00			0,00
14) Altri debiti	3.955.354,00			3.955.354,00
di cui entro l'esercizio	3.571.555,00			3.571.555,00
di cui oltre l'esercizio	383.799,00			383.799,00
D) TOTALE DEBITI	4.541.154,00	193.576		4.734.730,00
E) Ratei e risconti passivi	411.367,00			411.367,00
TOTALE PASSIVO	86.926.928,00	193.576	(124.077)	86.996.427,00

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

Principi di Redazione del Bilancio

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

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

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

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

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

Criteri di valutazione

Generalità

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Deroghe

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

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

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

In generale, rinviandosi al commento posto a margine dei diversi gruppi di voci per quanto attiene all'illustrazione delle specifiche appostazioni ed ai relativi effetti, le valutazioni sono

state informate ai seguenti criteri: gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati classificati tra le immobilizzazioni; con riferimento a quegli elementi patrimoniali la cui durata utile sia limitata nel tempo, il relativo valore è stato rettificato in diminuzione attraverso lo strumento dell'ammortamento.

ATTIVO

Immobilizzazioni

Immateriali:

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

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

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

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

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

Materiali:

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

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

I costi di manutenzione e riparazione aventi efficacia conservativa influenzano integralmente il conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. Le spese di manutenzione e

riparazione aventi carattere incrementativo sono capitalizzate in quanto aumentano il valore dei cespiti ai quali si riferiscono.

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

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

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

Immobilizzazioni Finanziarie

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

Crediti

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

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

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

Ratei e risconti

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

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

PASSIVO

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Trattamento di fine rapporto

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

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

Debiti

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

Imposte sul reddito dell'esercizio

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

Costi

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

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

Proventi e oneri finanziari

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

Attività

Immobilizzazioni

Immateriali

Descrizione	31/12/2020	OIC 29	31/12/2020 Resteated	Incremento per acquisto beni 2021	Ammortamento 2021	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Immobilizzazioni immateriali	112.503	(96.403)	16.100	2.891	(6.567)	12.424	(3.676)
Totale	112.503	(96.403)	16.100	2.891	(6.567)	12.424	(3.676)

Le immobilizzazioni immateriali comprendono Software, Licenze d'uso e programmi applicativi utilizzati dall'Azienda. Le variazioni oltre che per la normale gestione sono principalmente dovute all'operazione di riallineamento dei valori al Libro Beni Ammortizzabili eseguita secondo i principi contabili OIC 29 punto 44 e seguenti.

Materiali

Si riporta una tabella riepilogativa per tipologie di immobilizzazioni:

Descrizione	31/12/2020	OIC 29	31/12/2020 Resteated	Incrementi per lav. Straord. o acquisto beni	Decrementi per alienazioni o completamento lavori	Ammortamento 2021	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Terreni e fabbricati	70.697.260	-	70.697.260	2.991.145	(244.612)	(1.005.779)	72.438.014	1.740.754
Impianti e macchinario	1.883	(1.883)	-	-	-	-	-	-
Altri beni	76.363	(25.791)	50.572	1.692	-	(15.323)	36.941	(13.631)
Immobilizzazioni in corso e acconti	4.160.815	-	4.160.815	726.240	(3.554)	-	4.883.501	722.686
Totale	74.936.321	(27.674)	74.908.647	3.719.077	(248.166)	(1.021.102)	77.358.456	2.449.809

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

Le variazioni in incremento si riferiscono ai lavori di ristrutturazione eseguiti nel corso dell'esercizio sui fabbricati, le variazioni in diminuzione si riferiscono all'ammortamento ed alle vendite effettuate nell'esercizio.

Le variazioni degli altri beni mobili si riferiscono per gli incrementi pari a € 1.692 agli acquisti di macchine ordinarie d'ufficio e mobili per ufficio, mentre i decrementi pari a € 15.323 agli ammortamenti dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio è stato completato il riallineamento dei valori contabili relativi ai beni mobili al Libro Beni Ammortizzabili, l'operazione è stata eseguita secondo i principi contabili OIC 29 punto 44 e seguenti.

Nella voce immobilizzazioni in corso e acconti sono indicate le immobilizzazioni in corso di costruzione non ancora ultimate. Per tale voce non è previsto il calcolo delle quote di ammortamento poiché, secondo i principi contabili nazionali, l'ammortamento inizierà nel momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso. Nel corso dell'esercizio gli incrementi si riferiscono ad ulteriori stati di avanzamento lavori (€ 726.240), i decrementi ai lavori completati.

Nel corso dell'esercizio 2021 non sono emersi indicatori di possibili perdite di valore con riferimento alle immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni Finanziarie

Al 31.12.2021 non risultano immobilizzazioni finanziarie

Crediti

Si riporta una tabella esplicativa dei crediti vantati nei confronti degli assegnatari in locazione di alloggi, dei clienti per le locazioni di immobili ad uso diverso, dei cessionari per rate prezzo e degli occupanti abusivi per indennità di occupazione, precisando che è stata operata nel 2021 una riclassificazione dei crediti verso utenti ed assegnatari più corretta ricomprendendo parte dei crediti precedentemente classificati fra i crediti diversi:

Descrizione	31/12/2020	Riclassifica	31/12/2020 riclassificato	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Crediti per canoni di locazione, servizi a rimborso quote condominiali	5.559.223	(1.563.595)	3.995.628	4.213.979	218.351
Crediti verso cessionari alloggi	458.301	0	458.301	301.023	(157.278)
Crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso	472.447	672.203	1.144.650	1.171.293	26.643
Crediti verso occupanti abusivi	7.124.757	1.718.903	8.843.660	9.402.261	558.601
Totale credito lordo	13.614.728	827.511	14.442.239	15.088.556	646.317

Si riporta inoltre la situazione di tali crediti al 31.12.2021 distinta per fasi di recupero precontenziose o legali:

Aggredire la morosità e il fenomeno delle occupazioni abusive ha rappresentato anche nel 2021 una priorità per l'Azienda sulla quale l'ufficio si è impegnato 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.

Tuttavia anche nell'anno 2021 l'attività svolta relativamente al recupero del credito deve necessariamente tenere conto dell'effetto pandemico che ha aggravato le difficoltà economiche di una fascia già fragile di assegnatari di alloggi di erp e i vari DPCM che si sono susseguiti disponendo la sospensione degli sfratti per morosità fino alla data del 30 giugno 2021. Quanto sopra, se da un lato ha rappresentato una obiettiva esigenza, dall'altro ha interdetto il completamento delle procedure in corso che erano state avviate proprio per fronteggiare la morosità.

In considerazione della situazione sopra rappresentata l'Ufficio si è dedicato particolarmente alla attività di gestione e controllo della massa delle azioni giudiziali già intraprese nel passato che riguardano n. 439 pratiche legali attive alla data del 31/12/2021 comprensive dei locali, alloggi in assegnazione, riscatti e occupazioni abusive per un totale di euro 6.916.863,11. Solo nel 2021 sono stati emessi decreti ingiuntivi pari ad euro 634.378,36, riferiti ad incarichi conferiti precedentemente, ottenendo inoltre 11 provvedimenti di sfratto ex art. 32 R.D.

Tuttavia a causa della nota situazione sanitaria è stato possibile dare esecuzione, soltanto alla fine di agosto 2021, ad un provvedimento di sfratto.

Uguale discorso di sospensione vale per le attività di recupero a mezzo ruolo previsto dalla L.R. 36/96 che ha attribuito la possibilità per gli enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica di avvalersi dell'Agenzia delle Entrate Riscossione per i crediti derivanti dal mancato versamento:

- dei canoni e delle indennità di occupazione compresi gli oneri accessori e le quote dei servizi a rimborso dovuti rispettivamente dagli assegnatari o dagli occupanti senza titolo degli alloggi di erp;
- delle rate di ammortamento del prezzo di cessione degli alloggi ceduti a riscatto o in locazione con patto di futura vendita.

Nei confronti di inquilini morosi oggetto in passato di sfratto per morosità, l'Ente si è inoltre attivato, tramite legali inseriti nell'albo di fiducia dell'Ente, con la procedura ex art. 492 cpc. I cessati interessati sono stati n.13 per un importo complessivo pari ad euro 229.274,71 dei quali sono già stati recuperati euro 72.000,00 e sono in corso ulteriori trattative per recupero transattivo del credito.

In considerazione della necessità di recupero, l'Azienda ha intrapreso una importante attività dal punto di vista amministrativo con la massiva formale messa in mora, inviata a ottobre 2021, ai sensi dell'art. 1219 del codice civile di ben 1092 utenti di alloggio-morosi al 30 Sett. 2021- con la contestazione di un totale di euro 2.403.699,86 (di cui euro 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 euro 94.385,54. Tale attività ha permesso all'Azienda il recupero di oltre euro 163.323,10 per gli alloggi ed euro 34.836,89 per i garages

e agli inquilini la sottoscrizione di n. 35 accordi transattivi (alloggi e garages compresi) per un totale di euro 57.088,28 aventi ad oggetto la dilazione del debito senza dover subire le conseguenze di un giudizio con aggravio delle spese legali.

Da ultimo sono stati conferiti incarichi legali per recupero morosità nei confronti di 17 assegnatari di immobili di erp e n. 3 conduttori di locali commerciali per un importo rispettivamente di euro 61.259,39 ed euro 13.871,03 al momento dell'incarico ed ottenendo per la maggioranza degli assegnatari/conduttori di locali il D.I. ex art 32 RD. 1165/38.

Fondo Svalutazione Crediti

I crediti sono rappresentati in bilancio, al 31 dicembre 2021, al netto del fondo svalutazione crediti.

Il fondo Svalutazione crediti dell'Ater Viterbo è stato determinato in ossequio alla disciplina dell'art. 2426 del codice civile interpretato dall'OIC 15 emesso in data 22 dicembre 2016.

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

Il portafoglio crediti al 31 dicembre 2021 è composto da tre categorie:

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

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

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

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021
Totale credito lordo	14.442.239	15.088.556
Fondo svalutazione crediti	11.657.542	12.685.457
Totale crediti	2.784.697	2.403.099

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

	31.12.2020	Accantonamento	Rilasci	Utilizzi	Riclassifiche	31.12.2021
Fondo Svalutazione Crediti	11.657.452	250.000	29.950		807.956	12.685.457
	11.657.452	250.000	29.950	-	807.956	12.685.457

Portafoglio per categoria	Crediti al 31/12/2021	% Svalutazione	FSC al 31/12/2021	Saldo residuo al 31/12/2021
Crediti per canoni di locazione	13.616.240	87%	11.846.463	1.769.777
Crediti verso cessionari alloggi	301.023	50%	150.511	150.512
Crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso	1.171.293	59%	688.483	482.810
Totale	15.088.556		12.685.457	2.403.099

Crediti verso altri

I crediti verso altri ammontano ad euro **7.004.025** rispetto agli euro 2.974.302 dell'esercizio precedente e riguardano principalmente le anticipazioni sostenute per lo svolgimento delle manutenzioni sugli immobili ed il credito verso la Regione Lazio.

Descrizione	31/12/2020	Riclassifica	31/12/2020 riclassificato	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Crediti verso altri	3.801.813	(827.511)	2.974.302	7.004.725	3.202.912
di cui entro l'esercizio	2.569.134	(21.191)	2.547.943	6.556.046	3.986.912
di cui oltre l'esercizio	1.232.679	(806.320)	426.359	448.679	(784.000)

Crediti Tributarî

I crediti tributarî ammontano ad euro **331.261** rispetto agli euro 88.106 dell'esercizio precedente e riguardano il credito Irap di euro 10.732, il credito Ires di euro 8.464 e quello relativo al Bonus Facciate di euro 312.065.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad euro **3.643.098** e sono nel pieno possesso dell'azienda. Nel prospetto che segue se ne riporta il dettaglio:

Descrizione	31/12/2020	Riclassifica	31/12/2020 riclassificato	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Depositi bancari	4.977.406	193.576	5.170.982	3.545.403	(1.432.003)
Depositi postali	122.718		122.718	97.695	(25.023)
Denaro e valori in cassa	-		-	-	-
Totale	5.100.124	193.576	5.293.700	3.643.098	(1.457.026)

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

1. Banca Lazio Nord Credito Cooperativo.

2. Poste Italiane Spa.

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

La liquidità netta rilevata pari a euro **3.291.693** al 31 dicembre è da attribuire:

Descrizione conto corrente / Fondo	Saldo liquidità al31/12/2021
Conto corrente ordinario saldo contabile	(351.405)
Conto corrente L.560/93 saldo contabile	3.374.365
Conto corrente fitti Matteotti saldo contabile	17.225
Conto corrente Fondi Cer saldo contabile	-
Conto corrente Fondi Legge Lupi saldo contabile	153.813
Conto corrente Postale saldo contabile	97.695
Totale	3.291.693

L'importo negativo di 351.405 euro è iscritto tra i debiti verso banche e rappresenta l'utilizzo del fido.

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

Ratei e risconti attivi

Si rilevano risconti attivi per complessivi euro **5.909** rispetto ad euro 5.245 dell'esercizio 2020, principalmente dovuti a quote di competenza 2022 relative ad assicurazioni del personale, noleggio affrancatrice e stampanti.

PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni.

Descrizione	31/12/2019	Variazioni	31/12/2020
Capitale di dotazione	535.289		535.289
Riserva di rivalutazione monetaria	204.560		204.560
Riserva proventi 560/93 e contributi in c/capitale	72.711.388	136.762	72.848.150
Riserva statutaria ed altre riserve	7.309.362		7.309.362
Perdite portate a nuovo	(3.779.213)	1.493.873	(2.285.340)
Risultato d'esercizio	(250.418)	330.262	79.844
Totale	76.730.968	1.960.897	78.691.865

Descrizione	31/12/2020	OIC 29	31/12/2020 Restated	Variazioni	31/12/2021
Capitale di dotazione	535.289		535.289		535.289
Riserva di rivalutazione monetaria	204.560		204.560		204.560
Riserva proventi 560/93 e contributi in c/capitale	72.848.150		72.848.150	4.796.374	77.644.524
Riserva statutaria ed altre riserve	7.309.362		7.309.362	(1)	7.309.361
Perdite portate a nuovo	(2.285.340)	(124.077)	(2.409.417)	79.842	(2.329.575)
Risultato d'esercizio	79.844		79.844	(281.668)	(201.824)
Totale	78.691.865	(124.077)	78.567.788	4.594.547	83.162.335

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

La variazione su Perdite portate a nuovo accoglie la rilevazione del dell'utile d'esercizio al 31.12.2020, pari ad euro 79.844, nonché le rilevazioni effettuate dall'Ente secondo quanto previsto dall'OIC 29 punto 44 e seguenti, di sistemazioni contabili relative agli anni precedenti per euro 124.078 operazione di allineamento dei valori al Libro Beni Ammortizzabili.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125 – bis, della Legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro effettivamente e definitivamente erogate nell'esercizio dalle pubbliche amministrazioni, come individuate nella medesima disposizione, a titolo di sovvenzioni, contributi o aiuti, anche in natura, sussidi, vantaggi, si specifica che i ricavi correlati ai servizi erogati a soggetti appartenenti alle pubbliche amministrazioni, nell'ambito dell'attività caratteristica svolta dalla società e regolati da contratti a prestazioni corrispettive e le agevolazioni fiscali accessibili a tutte le imprese, che soddisfano determinate condizioni sulla base di criteri generali predeterminati, che peraltro formano oggetto di specifiche dichiarazioni, non sono state considerate rilevanti ai fini degli obblighi informativi previsti dalla legge n. 124/2017. La seguente tabella riporta, invece, le informazioni inerenti i soggetti eroganti, l'ammontare o il valore del beneficio ricevuto e breve descrizione delle motivazioni relative allo stesso, ascrivibili all'attività istituzionale. Si segnala che nell'esercizio 2021 la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi e comunque vantaggi economici pari ad euro 1.469.374

Periodo/Data	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
20/04/2021	Regione Lazio	27.000	Accredito DGR 338/20 Progetto Playground 30%
04/05/2021	Regione Lazio	9.741	Accredito D.G.R. 378/20 20% Programma Ossigeno
01/06/2021	Regione Lazio	12.545	Accredito 1° Acconto 60% Legge 80/2014 Linea A
08/06/2021	Regione Lazio	81.512	Accredito 2° Acconto 60% Legge 80/2014 Linea A
16/06/2021	Regione Lazio	19.296	Accredito Fondi Intervento VT/Bagnaia reintegro Fondi L.560/93
07/07/2021	Comune di Capranica	135.198	Accredito Centro Civico e Auditorium Capranica DGR 1831/99
29/07/2021	Regione Lazio	9.678	Accredito DGR 235/08 Orte Via Garibaldi
07/09/2021	Regione Lazio	353.257	Contributo R.L. per mancati incassi emergenza pandemica
09/09/2021	Regione Lazio	35.226	Accredito DGR 338/20 Progetto Playground
05/10/2021	Regione Lazio	465.507	Accredito Adeg. Centrali Termiche DGR 843/06
14/12/2021	Regione Lazio	97.902	Accredito DGR 235/08 Orte Via Garibaldi
14/12/2021	Comune di Capranica	126.436	Accredito Centro Civico e Auditorium Capranica DGR 1831/99
21/12/2021	Regione Lazio	96.076	Accredito Adeg. Centrali Termiche DGR 843/06
TOTALE		1.469.374	

Passività

Fondi per rischi ed oneri

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Fondo rischi per aree	98.546	67.501	(31.045)
Fondo su cessione immobili	35.084	35.084	
Fondo interventi straordinari	26.507	26.507	-
Fondo rischi crediti e anticipazioni diverse	2.205.262	1.397.306	(807.956)
Totale	2.365.399	1.526.398	(839.001)

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

Il fondo rischi rappresenta la copertura di perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile, di cui alla chiusura dell'esercizio 2021 non sono determinabili l'ammontare o la data di manifestazione. Accoglie la stima degli oneri probabili per le situazioni, basata sulle attuali conoscenze e previsioni.

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

Il Fondo Rischi per Crediti Diversi anticipazioni diverse è stato costituito per far fronte all'eventuale inesigibilità di questi ultimi. Si tratta in particolare di posizioni creditorie diverse risalenti ad anni pregressi e riferite per la prevalenza ad anticipazioni effettuate per spese condominiali e di manutenzione non ancora restituite dai condomini, ed anche da altre anticipazioni (caparre confirmatorie versate su acquisti mai perfezionati, anticipazioni a ditte per assegnazione lavori sospesi) che allo stato attuale risultano di dubbia recuperabilità. La variazione intervenuta (-807.956) è dovuta ad una riallocazione dello stesso sul Fondo Svalutazione Crediti a seguito di una riclassificazione di parte dei crediti diversi sui crediti verso utenti assegnatari evidenziata nella sezione crediti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro

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

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

Il fondo ammonta ad euro **868.656** e registra un decremento di euro 48.487 rispetto all'esercizio precedente determinato dalla liquidazione del personale andato in quiescenza, pari a euro 172.023, e al relativo aumento per la quota del T.F.R. dell'anno e rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva sul T.F.R pari ad euro 123.536.

Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda ammontano complessivamente a euro **4.906.563** rispetto ad euro 4.541.154 del 2020 con un aumento di euro 365.409.

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

Descrizione	31/12/2021	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	351.405	-	-	351.405
Debiti verso fornitori	795.882	795.882	-	-
Debiti tributari	84.982	84.982	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	488	488	-	-
Altri debiti	4.025.211	3.641.228	383.983	-
Totale	5.257.968	4.522.580	383.983	351.405

Il debito verso fornitori è pari a euro **795.882** rispetto ad euro 480.864 del 2020 con un aumento di euro 315.018 e rappresenta il debito per fatture ricevute e da ricevere.

I debiti tributari ammontano a euro **84.982** rispetto ad euro 104.599 del 2020 con un decremento di euro 19.617 e sono relativi a debito Iva di euro 17.302, ritenute acconto

professionisti euro 6.442, ritenute dipendenti euro 57.694 e debito imposta sostitutiva TFR per euro 3.544.

Il debito verso gli enti previdenziali ammonta a euro **488** rispetto ad euro 337 del 2020 con un aumento di euro 151 ed è relativo agli adempimenti per previdenza integrativa.

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

- ✓ i depositi cauzionali pari a complessivi euro **383.983** rispetto ad euro 383.799 del 2020 con un incremento di euro 184;
- ✓ il debito verso il personale dipendente, per euro **64.183** rispetto ad euro 132.641 del 2020 con un decremento di euro 68.458, è costituito dal debito per Legge Merloni;
- ✓ il debito vs il Comune Vari per Aree, pari ad euro **271.845** rispetto ad euro 157.815 del 2020 con un aumento di euro 114.030;
- ✓ altri debiti afferenti la gestione speciale pari ad € 3.061.960;

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

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Delibera CIPE 13.03.1995	-	-	-
Rientri non vincolati art. 25 L. 513/1977	-	-	-
Rientri vincolati art. 25 L. 513/1977	2.133.039	2.133.039	-
Per restituzioni di canoni L.R. 10/2001	931.331	928.921	(2.410)
Totale	3.064.370	3.061.960	(2.410)

Ratei e risconti passivi

Nella voce si rilevano Ratei e Risconti per complessivi euro **869.155** rispetto ad euro 411.367 dell'esercizio precedente. Tali importi si riferiscono per euro 426.839 a ratei passivi, trattasi di quote condominiali anno 2021 pagate nel 2022, residui manutentivi anno 2021 fatturati 2022 e spese professionali varie competenza 2021, e per euro 442.316 a risconti passivi per contributi ecobonus e bonus facciate per complessivi euro 442.316.

Esame delle voci del Conto Economico

RICAVI DI ESERCIZIO

A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2021 ammonta ad euro **5.781.725** rispetto ad euro 5.547.310 del 2020 con un incremento di euro 234.415. Tale importo risulta così composto:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.791.012	3.781.796	(9.216)
Altri ricavi e proventi	1.756.298	1.999.929	243.631
Totale	5.547.310	5.781.725	234.415

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Canoni locali di proprietà costruiti con contributo dello Stato	3.321.971	3.286.951	(35.020)
Canoni locazioni immobili di proprietà adibiti ad uso diverso da abitazione	400.268	425.764	25.496
Canoni locazioni alloggi e locali di proprietà dello Stato	53.027	48.339	(4.688)
Canoni locazione locali costruiti senza contributo dello Stato	10.478	8.489	(1.989)
Altri ricavi	5.268	12.253	6.985
Totale	3.791.012	3.781.796	(9.216)

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

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

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

Altri proventi e ricavi diversi

Negli altri ricavi e proventi si rilevano le seguenti componenti:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Contributi in conto esercizio	297.562	634.187	336.625
Plusvalenze da alienazione	766.904	586.219	(180.685)
Rimborsi e proventi diversi	691.832	779.523	87.691
Totale	1.756.298	1.999.929	243.631

✓ i contributi in conto esercizio si riferiscono a contributi ricevuti da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale (Regione) per euro 372.553 e (Comune) per euro 261.634;

✓ le plusvalenze da alienazione sono generate dalla cessione di immobili di proprietà, per il cui dettaglio si rimanda al prospetto seguente;

✓ i rimborsi e proventi diversi sono dovuti principalmente a somme incassate per estinzione diritto di prelazione per euro 228.882, rimborsi per amministrazione stabili e servizi a rimborso per euro 99.191, corrispettivi tecnici per interventi edilizi per euro 103.515, recupero spese istruttoria e diritti di segreteria e registrazione contratti per euro 66.652, sopravvenienze per canoni esercizi precedenti per euro 30.587, sopravvenienze diverse rappresentate per lo più da rimborsi sinistri assicurativi per euro 250.696.

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

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

Immobile	Valore di vendita	Valore netto contabile	Plusvalenza
Ronciglione Via Vergili 2	16.874	5.015	11.859
Viterbo Via Murialdo	6.510	687	5.823
Viterbo Via Murialdo	7.900	687	7.213
Viterbo Via Murialdo	8.000	695	7.305
Viterbo Via Murialdo	7.810	743	7.067
Viterbo Via Murialdo	6.550	743	5.807
Piansano Via Donatori Sangue 15	34.405	17.266	17.139
Viterbo Via Cattaneo 56	52.273	4.064	48.209
Viterbo Grotte S.Stefano Via Ferento 21	28.363	5.403	22.960
Piansano Via Donatori Sangue 29	35.605	9.105	26.500
Piansano Via Donatori Sangue 45	35.605	11.260	24.345
Montalto P.zza Vulci 5	24.583	-	24.583
Ronciglione Via S.Giovanni 44	34.512	1.859	32.653
Montalto Via Ferento 37	28.865	-	28.865
Viterbo Via D.Corvi 81	27.060	1.335	25.725
Bomarzo Via Verga	36.918	28.631	8.287
Viterbo Via Boccacci 10	56.851	14.343	42.508
Canepina Via Menicucci	12.400	6.174	6.226
Montalto di Castro Piazza Vulci 4	45.654	3	45.651
Viterbo Grotte S.S. Via Ferento 17	32.227	5.399	26.828
Tarquinia Via La Malfa 4	65.271	10.867	54.404
Canepina Via Menicucci	24.997	7.226	17.771
Viterbo Via Bastianini 5	9.000	7.082	1.918
Viterbo S. Martino Via Lazio 79	58.972	-	58.972
Orte Via Calefati 19	30.213	2.612	27.601
TOTALE	727.418	141.199	586.219

B – COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi della produzione ammontano ad euro **5.876.083** con un aumento di euro 439.326 rispetto all'esercizio 2020.

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Costi per servizi	871.386	1.504.828	633.442
Costi per il personale	2.182.834	2.256.088	73.254
Ammortamenti e svalutazioni	997.345	1.027.669	30.324
Accantonamenti per rischi	250.000	250.000	-
Oneri diversi di gestione	1.135.192	837.498	(297.694)
Totale	5.436.757	5.876.083	439.326

Costi per servizi

Si riportano e di seguito analizzano le principali tipologie di costi per servizi sostenuti nell'esercizio 2021:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Spese per interventi edilizi	45.308	159.485	114.177
Spese generali	371.018	642.148	271.130
Spese amministrazione stabili	245.237	215.086	(30.151)
Spese manutenzione stabili	209.823	488.109	278.286
Totale	871.386	1.504.828	633.442

Le spese generali sono relative principalmente a spese per compensi amministratori-Commissario e collegio sindacale per euro 148.454 (+€ 69.164 rispetto al 2020), spese postali e telefoniche per euro 58.672 (+€ 15.983 rispetto al 2020), spese per servizi di manutenzione uffici per euro 125.761 (+€ 57.110 rispetto al 2020), prestazioni professionali per euro 106.195 (+€ 26.492 rispetto al 2020), contenzioso generale ente per euro 65.756 (+€ 41.537

rispetto al 2020), gestione sistema informatico per euro 102.406 (+€ 55.195 rispetto al 2020) ed altre spese per € 34.904.

Costi per il personale

Confrontando i costi del personale dei due consuntivi si riscontra un aumento complessivo di euro 73.254. Si riporta di seguito il dettaglio delle voci:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Salari e stipendi	1.484.685	1.508.527	23.842
Oneri sociali	385.943	391.356	5.413
Trattamento	115.661	123.536	7.875
Altri costi	196.545	232.669	36.124
Totale	2.182.834	2.256.088	73.254

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2021. La struttura organizzativa di riferimento è riportata nella Delibera C.D.A. n. 2 del 23 febbraio 2022:

Qualifica	Personale in forza al 31/12/2020	Personale in forza al 31/12/2021	Pianta organica
Dirigenti	1	1	2
Quadri	6	6	8
Livello A	8	5	15
Livello B	11	11	16
Livello C	1	1	1
Livello D	1	1	1
Addetto stampa	1	1	1
Totale	29	26	44

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

Ammortamenti

Si riportano nella tabella che segue gli ammortamenti effettuati nel 2021 con il raffronto rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	5.985	6.567	582
Amostramento immobili	979.471	1.005.779	26.308
Ammortamento mobili, pc, impianti, auto e furgoni	11.889	15.323	3.434
Totale	997.345	1.027.669	30.324

Oneri diversi di gestione

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro **837.498** rispetto ad euro 1.135.192 del precedente esercizio.

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Accantonamento al Fondo Regionale ERP	171.400	-	(171.400)
Imposte gestione immobili	445.567	621.303	175.736
Altri costi	518.225	216.195	(302.030)
Totale	1.135.192	837.498	(297.694)

L'accantonamento, pari ad un onere del 50% dello 0,50% del valore locativo degli alloggi e destinato al Fondo ERP, non è stato effettuato per l'esercizio 2021, poiché dopo riscontro anche con le altre ATER del Lazio, si è appreso che l'art 13 della Legge n. 457/1978 con la quale è stato istituito il Fondo Regionale ERP è stato abrogato dall'art 7 dal D. Lgs n. 264/1999.

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

€ 100.516 per Imposta di registro e imposte di bollo

€ 157.531 per I.M.U.

€ 348.376 per costi IVA Indetraibile

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

Gli altri costi sono principalmente composti da altre imposte e tasse per euro 14.315 e altre sopravvenienze per euro 121.803 dovute principalmente a oneri condominiali, legali, manutentivi e competenze arretrate Commissario Straordinario e nucleo di valutazione relativi ad esercizi precedenti; nonché da una minusvalenza patrimoniale di seguito dettagliata:

Immobilabile	Valore di vendita	Valore netto contabile	Minusvalenza
Proceno Piazza Porta Fiorentina 10	39.532	103.412	63.880
TOTALE	39.532	103.412	63.880

Proventi e Oneri Finanziari

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

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Interessi attivi bancari	15.450	30	(15.420)
Interessi da cessionari	19.036	13.200	(5.836)
Altri interessi attivi	68.046	9.468	(58.578)
Totale	102.532	22.698	(79.834)

Si riportano gli oneri finanziari nella tabella che segue:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2021	Differenze 2021-2020
Spese depositi bancari	560	1.220	660
Interessi bancari	812	958	146
Altri interessi passivi	3.846	2.028	(1.818)
Totale	5.218	4.206	(1.012)

Il bilancio d'esercizio chiude con un risultato negativo, prima delle imposte sul reddito di esercizio, pari ad euro **75.866**.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro **83.951** per IRAP ed euro **42.007** per IRES.

Altre informazioni

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dall'Ente

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

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

L'Ente non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

Impegni e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

Informativa attività di direzione e coordinamento

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

Informazioni relativa all'impresa che redige il bilancio consolidato

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

Viterbo, 24 novembre 2022

IL PRESIDENTE DEL C.D.A.

F.to Ing. Ivan Grazini

IL DIRETTORE GENERALE

F.to Avv. Fabrizio Urbani



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

Bilancio consuntivo al 31 dicembre 2021

Relazione della società di revisione indipendente

Nominata ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera e) della Legge
Regionale n.9/2017



EY S.p.A.
Via Lombardia, 31
00187 Roma

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 32475504
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente

Al Consiglio d'Amministrazione della
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consuntivo della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo (l'Ente), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consuntivo fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, non era obbligata alla revisione legale ex art. 2477 del Codice Civile.

Il bilancio consuntivo della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo presenta, ai fini comparativi, i dati corrispondenti dell'esercizio precedente. Gli amministratori hanno riesposto alcuni dati comparativi relativi all'esercizio precedente rispetto ai dati precedentemente presentati e assoggettati a revisione contabile da parte di altro revisore che, in data 17 dicembre 2021 ha emesso un giudizio senza modifica. Le modalità di rideterminazione dei dati comparativi e la relativa informativa sono state da noi esaminate nell'ambito delle attività di revisione contabile sul bilancio consuntivo al 31 dicembre 2021.

Responsabilità degli amministratori e del collegio dei revisori per il bilancio consuntivo

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

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

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

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

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

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

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

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

Altre relazioni

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

Gli amministratori della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo al 31 dicembre 2021, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio consuntivo e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consuntivo della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo al 31 dicembre 2021 e sulla sua conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consuntivo della Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 25 novembre 2022

EY S.p.A.

F.to Filippo Maria Aleandri
(Revisore Legale)

Verbale n.344 del Collegio Sindacale del 29 novembre 2022

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

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

Tutti i componenti sono presenti – il Presidente in videoconferenza.

PARERE SUL BILANCIO PER L'ESERCIZIO 01.01.2021 – 31.12.2021 E RELATIVI ALLEGATI

A) SUL BILANCIO ANNUALE

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Collegio Sindacale ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e seguenti del codice civile così come previste dall'art.7 L.R. Lazio 30/2002, mentre l'attività di certificazione del bilancio prevista dal D.Lgs 39/2010 art.14, così come prevista dall'art. 14, comma 2 bis, L.R. 30/2002 (modificata in questo senso dall'art.3, comma 2 lettera c) L.R. Lazio 9/2017) è stata svolta dalla Società di Revisione E.Y. S.p.a, nominata con contratto sottoscritto in data 04 agosto 2022 in rispetto delle previsioni contenute nella Legge Regionale numero 9, del 14 agosto 2017, all'articolo 3, comma 2, lettera c, che a sua volta ha introdotto il novello nuovo comma 2 bis, all'articolo 14, della Legge nr. 30/2002.

Il bilancio Consuntivo per il periodo 2021, si chiude con una perdita di esercizio pari ad Euro 201.824,00

PREMESSE

La presente relazione del bilancio Consuntivo dell'ATER di Viterbo per l'esercizio sociale chiuso al 31.12.2021 viene redatta ai sensi e per gli effetti delle previsioni contenute dall'articolo 15 del regolamento di Contabilità dell'Ente e dall'articolo 10, comma 3 e 6, del suo statuto.

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

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

Il mancato rispetto dei tempi appena richiamati, è stato determinato dalle necessità di effettuare il bando di gara per la scadenza del mandato conferito alla società di Revisione uscente Mazars SPA.

La procedura predetta si è perfezionata con la nomina della società EY SPA e con la sottoscrizione del contratto avvenuta solo in data 04 Agosto 2022.

Tuttavia, permane un ulteriore corposo ritardo dovuto alle tempistiche occorrenti alla neo società di revisione E.Y. per effettuare tutte le attività necessarie previste dagli ISA e dalle norme vigenti al fine di esprimere un motivato giudizio sulla certificazione del bilancio dell'azienda ATER che si è concluso in data 25 novembre 2022 con l'emissione della relativa relazione di certificazione.

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

- Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423-bis, comma 2, c.c..
- Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono stati redatti conformemente al dettato normativo, di cui agli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile. La Nota Integrativa, anch'essa redatta in base al disposto normativo, fornisce esaustivamente le informazioni relative alle operazioni contabili ed alle risultanze di bilancio ed anche la Relazione sulla Gestione è conforme al disposto dell'art.2428 del Codice Civile.

- In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter, comma 5, codice civile per ogni voce è stato indicato l'importo corrispondente dell'esercizio precedente adottato e riclassificato secondo le nuove disposizioni; sono stati altresì indicati nella nota integrativa eventuali spostamenti operati tra le voci rispetto a quanto rappresentato nell'esercizio precedente. Nella predisposizione del Bilancio, sono stati utilizzati gli schemi secondo le nuove disposizioni del codice civile, così come modificato dal decreto legislativo n. 139/2015 di recepimento della direttiva 2013/34 UE sulla base dei principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità.
- Sulla presenza o meno di errori significativi nel bilancio, il Collegio prende atto della relazione della Società di Revisione, E.Y. SPA del 25 novembre 2022 che riporta il seguente giudizio: "A nostro giudizio, il bilancio consuntivo fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione". Purtroppo, in afferenza alla relazione ricevuta il Collegio rileva e segnala agli organi apicali dell'ATER di Viterbo l'irrituale (e non conforme alla L.R. 30/2002 art.14, comma 2bis) locuzione inserita nella propria relazione dalla Società di revisione che di seguito si rappresenta: "La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, non era obbligata alla revisione legale ex art. 2477 del Codice Civile".
- A parere dello scrivente organo, la relazione deve essere rilasciata ai sensi delle norme regionali sopra citate (come espressamente evidenziate nel bando di gara esperimento dall'ATER di Viterbo).
- Negli effetti, pertanto, il Collegio riceve ed assume la certificazione del bilancio rilasciata da E.Y. in funzione delle norme regionali richiamate.**
- Il Collegio si riserva comunque di verificare nel dettaglio, per ulteriori approfondimenti, il contratto siglato con la E.Y. SPA dall'ente e il bando di gara.

Il Collegio dei Revisori

Esaminati gli schemi:

- Dello stato Patrimoniale e del Conto Economico del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.
- Del documento di Nota Integrativa Relazione al bilancio consuntivo chiuso al 31.12.2021.
- Della relazione sulla Gestione dell'Azienda ATER di Viterbo nell'anno 2021 e sull'attività svolta dai servizi Amministrativi e Tecnici, resa dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 19 del Regolamento di Contabilità dell'Ente.
- Della relazione al bilancio Consuntivo ATER di Viterbo chiuso al 31.12.2021, redatta dal Presidente del C.D.A. Ing. Ivan Grazini.
- Della Relazione di Certificazione del Bilancio ATER di Viterbo al 31.12.2021, prodotta dalla società di revisione E.Y. SPA che non contiene nessun rilievo ovvero richiamo di informativa.

Attesta

- che il bilancio Consuntivo relativo all'esercizio 2021, è stato formato e presentato nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità ad eccezione del rispetto dei termini di presentazione, il cui ritardo, è stato ampiamente motivato e argomentato nella parte della presente relazione che precede;

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

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

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

Per quanto attiene il capitolo della relazione in esame, l'Organo di verifica de quo, in coerenza con quanto evidenziato nel paragrafo A) della presente relazione, prendendo quindi atto e in riferimento agli accantonamenti effettuati in bilancio, raccomanda agli Organi apicali dell'azienda ATER di Viterbo, di

proseguire e perseguire una attività di costante monitoraggio dei crediti, anche alla luce dei potenziali effetti derivanti dalla pandemia COVID-19 ancora in corso, **e al fine ultimo di mantenere gli equilibri di bilancio anche e soprattutto sotto l'aspetto finanziario.**

Il Collegio verifica la presenza della valutazione della continuità aziendale nella relazione sulla gestione predisposta dal D.G. in applicazione del paragrafo 22 dell'OIC11.

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

Detta analisi, dovrà essere condotta con riferimento alla normativa riguardante la valutazione del rischio di crisi aziendale, ex art.6, commi 2 e 4, del D.Lgs. 175/2016 e recente D.Lgs. 14/2019, si ritiene opportuno, per quanto applicabile, effettuare un'utile attività di monitoraggio e di verifica alla data del 31/07/2023, mediante informazioni ricavabili dagli elaborati della situazione contabile aggiornata al 30.06.2023, con elaborazione dei principali strumenti per:

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

Si reitera detta richiesta in considerazione della continua e preoccupante riduzione della liquidità finanziaria che l'azienda subisce anno dopo anno, e in funzione del fatto che per l'anno 2022 il report previsto alla data del 30.06.2022 non è stato ancora consegnato al Collegio. Nel solo anno 2021 la liquidità è passata da 5.293.700 a 3.543.098 con una ulteriore riduzione di 1.650.602.

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

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

la tipologia dell'attività svolta;

la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto:

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

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

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

- l'assetto organizzativo ha visto una diminuzione delle risorse di personale in forza alla Azienda ATER di Viterbo passate da un numero di 29 risorse presenti al 31 dicembre 2020, a un numero di 26 risorse presenti al 31 dicembre 2021. Non sono invece mutate le quattro risorse con contratto interinale già in forza al 31.12.2020.

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

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

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

E' inoltre possibile rilevare come la ATER Viterbo abbia operato nel 2021 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

- sui risultati dell'esercizio sociale;

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

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

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

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

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

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

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Azienda ATER di Viterbo;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dal C.D.A. dell'Ente e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, tenendo conto della relativa rilevanza e rispettiva significatività dei valori;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi o di rilevanza materiale, tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri specifici previsti dalla legge ad eccezione della proposta motivata rilasciata in relazione alla nomina della nuova società di certificazione del bilancio E.Y. SPA;

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

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

In effetti, detti canoni, sono oggi fissati, nella loro misura minima e che costituisce il prezzo della locazione

per la gran parte degli immobili locati dalla ATER di Viterbo, nell'importo pari ad euro 7,75 al mese. Il valore di questo canone è anacronistico perché fissato e mai variato da oltre 35 anni, da una Legge Regionale, la numero 33/87, al suo articolo 39, comma 1.

D) OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALLA APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato predisposto dal Consiglio di Amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario con il metodo indiretto e dalla nota integrativa. Inoltre, il Direttore Generale ha predisposto la relazione sulla gestione dell'Azienda e dei servizi tecnici nell'anno 2021;

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

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione, in conformità a quanto previsto dall'art.7, della L.R. 30/2002;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;

- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- riguardo all'art. 2426, co. 5, c.c. si segnala che non sussistono valori iscritti ai punti B) I - 1) e B) I - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale;

- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;

- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;

- Per le finalità dettate dall'articolo 2427, nr 22-quinquies del c.c., si precisa che la Regione Lazio, con sede legale in Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi, nr. 7, redige il bilancio consolidato anche con l'ATER di Viterbo, ai sensi dell'articolo 68, del D.LGS nr. 118/2011, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei servizi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2, della Legge 5 maggio 2009, nr. 42, come modificato dal D.LGS 10 agosto 2014, nr. 126.

- infine, in merito alla evidenziazione della perdita di esercizio al 31.12.2021, pari ad euro 201.824,00, esposta nella propria relazione da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. Ivan Grazini, e con riguardo alla sua destinazione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che spetta al Consiglio di Amministrazione deliberare come destinare la perdita di esercizio per euro 201.824,00, maturata al 31.12.2021.

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

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 29 novembre 2022

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Il Presidente

F.to Adriano Corsetti

I Componenti Effettivi.

F.to Stefania Santini

F.to Mauro Pietrini