



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

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

DELIBERAZIONE N. 33

ADOTTATA NELLA SEDUTA DEL 18/05/2023

Oggetto: Bilancio previsione anno 2023-2025 - Esame ed approvazione.

Sono presenti i Signori:

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

Assistono i componenti del Collegio dei Revisori dei Conti:

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

IL CONSIGLIO

- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00146 del 23.06.2021 “nomina dei componenti e costituzione C.D.A. Ater di Viterbo;
- VISTI gli articoli 22 comma 2 dello Statuto Aziendale, 4 del regolamento di contabilità dell'Ente e l'articolo 7 comma 3 della Legge n. 30 del 3 settembre 2002;

SENTITA LA RELAZIONE DEL PRESIDENTE che di seguito si riporta:

- *Relazione del Presidente al Bilancio di previsione 2023/2025 Prot. n. 02 RP del 08/05/2023*

Il Consiglio di Amministrazione attualmente da me presieduto nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00146 del 23.06.2021, in collaborazione con questa Direzione Generale, ha avviato una serie di importanti programmi come quello relativo al cosiddetto SUPER BONUS 110%, al cosiddetto Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ed a tutta una serie di programmi che già stanno garantendo un rinnovamento del patrimonio aziendale ed un conseguente aumento del relativo valore, incidendo sul prezzo di cessione di ogni singolo alloggio e quindi sugli incassi di cessione immobili dell'Azienda.

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

Tanti sono stati gli atti di indirizzo posti in essere da parte di questo Consiglio di Amministrazione con l'esclusivo intento di ottimizzare le risorse dell'Azienda e di aumentare le fonti di finanziamento della stessa che si esplicitano nelle spettanze da interventi tecnici, plusvalenze da cessioni immobili erp e canoni di locazione.

Relativamente ai canoni di locazione resta l'auspicio di una modifica della L.R. n.12/99, relativamente ad una nuova suddivisione di fasce di utenza e quindi di canone che condurrebbe ad un incremento del gettito presunto che garantirebbe un aumento di incassi che permetterebbe, a prescindere dalla morosità fisiologica, una tendenza più realistica al pareggio di bilancio che potrebbe riportarci ad una copertura dell'ormai fisiologico e consolidato gap tra incassi per canoni e spese di manutenzione alloggi, e che consentirebbe la ripresa della missione delle Ater di costruire nuove abitazioni.

Ad oggi la situazione dei canoni in previsione 23/25 risulta la seguente:

Fasce di canone gennaio 2023 previsione gettito annuo

Fascia	N° assegnatari	Canone Medio	Canone Mese	Canone Annuo
A 1	457	7,75	3.541,75	42.501,00
	457	7,75	3.541,75	42.501,00
B1	1166	37,79	44.063,95	528.767,40
B2	190	51,14	9.717,54	116.610,48
B3	192	66,42	12.751,81	153.021,72
B4	543	77,22	41.929,37	503.152,44
	2091	61,87	108.482,87	1.301.552,04
A+B	2.548	43,98	112.004,42	1.344.053,04
C 1	286	39,08	11.175,92	134.111,04
C 2	122	78,39	9.563,42	114.761,04
C 3	104	98,13	10.205,28	122.463,36
C 4	167	123,47	20.618,99	247.427,88
C 5	247	142,85	35.284,20	423.410,40
	928	93,79	88.847,81	1.042.173,72
D1	45	170,95	7.692,55	92.310,60
D2	35	187,68	6.568,96	78.827,52
D3	14	205,42	2.875,87	34.510,44
	94	182,31	17.137,38	206.848,58
E1	2	264,53	529,05	6.348,60
E2	1	170,74	170,74	2.048,88
E3	8	218,92	1.751,37	21.016,44
E4	3	277,81	833,42	10.001,04
E5	6	227,48	1.364,90	16.378,80
	20	232,47	4.849,48	56.783,76
F1	3	432,40	1.297	15.566,52
F2	3	220,18	660,53	7.926,36
F3	2	318,33	636,66	7.639,92
F4	1	547,85	547,85	6.574,20
F5				
F6				
F7				
	9	349,14	3.142,25	37.707,00
G 1				
C+D+E+F+G	1.049	106,58	111.777	1.341.323
7	8	275,10	2.200,76	26.409,12
	8	275,10	2.200,76	26.409,12
8	138	478,11	65.979,45	791.753,40
	138	478,11	65.979,45	791.753,40
8	1	73,75	73,75	885,00
	1	73,75	73,75	885,00
L.431-Patti Territoriali ***	45	230,72	10.382,48	124.589,76
L.431-Patti Territoriali ***	45	230,72	10.382,48	124.589,76
7+8+8+***	192	409,58	78.838,44	943.837,28
Generale	3.789	79,81	302.417,78	3.829.013,38
Canone agevolato (Cond.D)	21	255,07	5.358,50	64.278,00
	3.810			3.893.291,38

Il canone totale d'affitto risulta in previsione 2023 pari ad €. 3.693.291,00.

Il canone totale d'affitto esclusa l'indennità di occupazione di cui al conto 4020102 (fascia 8) si riduce ad €. 2.901.538,00.

La fascia 8 è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul canone E.R.P. annuo totale per €. 791.753,00 vale a dire per circa il 21,44 %.

Sono stati aggiornati per il 2022 i canoni di locazione di n. 462 locali ad uso diverso per un importo complessivo annuo di €.461.079,00.

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 2023 l'Azienda continuerà nella lotta alla morosità dando seguito alle azioni di sfratto nei confronti degli inquilini per i quali si è in possesso di titolo esecutivo a completamento delle procedure già intraprese e per tutte le situazioni per le quali non ci sia stato l'impegno, anche attraverso forme di rateizzazione ad estinguere il debito.

L'esecuzione di provvedimenti di sfratto nel 2022 ha riguardato 4 utenti e già nel 1° trimestre 2023 altre 2 posizioni.

Verrà poi dato impulso alle procedure di recupero con la riscossione coattiva tramite l'Agenzia delle Entrate-Riscossione mediante l'iscrizione a Ruolo per un importo di circa €. 590.000,00 riferito agli occupanti senza titolo che non hanno potuto usufruire della sanatoria e per i quali l'Azienda è già in possesso di titolo esecutivo.

Tale importo avrà senza dubbio un impatto sulla morosità e soprattutto sulle disponibilità di cassa aziendali.

Saranno inoltre avviate le azioni di recupero nei confronti degli occupanti senza titolo più recenti.

Oltre alla normale attività svolta dagli Uffici in tema di recupero della morosità, di primaria rilevanza è stato l'intervento della Regione Lazio che con la L.R. n. 19/2022 consente alle Ater il recupero transattivo delle somme al 31/12/2019, riguardante gli alloggi, già previsto dalla L.R. n. 1/2020, ed esteso anche alle morosità degli occupanti abusivi di cui alla legge di sanatoria anzidetta.

Al fine di dare attuazione alla normativa di cui sopra il Consiglio di Amministrazione dell'Ater presieduto dal sottoscritto, con delibera n. 29 del 23 febbraio 2023 ha autorizzato gli Uffici aziendali a procedere al recupero della morosità mediante transazioni, dopo aver proceduto ad una capillare ricognizione delle singole posizioni debitorie degli Utenti.

*Da questa attività si conta di ricevere subito un incremento degli incassi poiché ciascun utente che aderirà alla transazione proposta dovrà versare **un anticipo del 5%** sul debito contestato, anticipo che porterà nell'**immediato** all'incasso relativo agli utenti in sanatoria ex L.R. n. 1/20 di circa **€88.000,00** su un totale di €. 1.760.000,00 da incassare nel corso degli anni.*

Altro importo che avrà senza dubbio un impatto sulla morosità e soprattutto sulle disponibilità di cassa aziendale.

Allo scopo di ridurre la morosità derivante dal mancato pagamento dell'indennità di occupazione abusiva sarà fondamentale scoraggiare il fenomeno delle occupazioni con l'attività di prevenzione, coinvolgendo la Prefettura e una maggiore collaborazione con le Forze dell'Ordine, con le quali si dovranno recuperare gli immobili che diversamente vengono sottratti alla finalità propria dell'erp di garantire una abitazione a chi è in graduatoria.

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

Si prende atto delle attività tecniche degli uffici in previsione per l'esercizio 2023 come di seguito indicate:

Interventi a valere su Fondi propri dell'Ater della Provincia di Viterbo:

- 1. Intervento di miglioramento, adeguamento ed efficientamento energetico impianto elettrico e di illuminazione Sede Aziendale.*
- 2. 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 redazione progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art.23 DLgs 50/16 e s.m.i. per 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.*

3. *Accordo quadro suddiviso in lotti con una pluralità di operatori, ai sensi dell'art. 54 comma 4, lett. a) del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo"*
4. *Intervento di messa a norma e adeguamento antincendio immobili di e.r.p.s. in proprietà mista pubblico-privato, siti in Viterbo e Montefiascone, ai sensi del Decreto Ministero dell'Interno 25 gennaio 2019 (G.U. 05 febbraio 2019, n. 30) "Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione"*
5. *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*
6. *Interventi di l'abbattimento delle barriere architettoniche presso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica in Viterbo e Provincia*

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: € 271.492,29:

7. *Intervento di realizzazione impianti gas metano ad uso domestico per piani cottura singoli alloggi, in sostituzione del GPL in bombole, negli edifici di e.r.p.s. siti nei Comuni di Tuscania, Via Ciarpellone 4/5/7/8, Montalto Di Castro, P.zza Vulci 1/2/3/4/5/6, Bolsena, Via S. Maria della Pace 3l/3s ai fini della messa a norma e messa in sicurezza degli immobili – Area d'intervento 1*
8. *Intervento di messa a norma impianti termici e realizzazione impianti gas metano ad uso domestico per piani cottura singoli alloggi, in sostituzione del GPL in bombole, negli edifici di e.r.p.s. siti in Viterbo e Provincia, ai fini della messa a norma e messa in sicurezza degli immobili.ili – Area d'intervento 2*

Finanziamento Legge Regionale n.1831/99 e Ministero Infrastrutture e trasporti di cui al DL 133 del 12/04/2014. Intervento realizzato su committenza del Comune di Capranica per conto del quale l'Ater di Viterbo agisce come stazione appaltante, giusta convenzione sottoscritta tra le parti in data 14/10/13 ed integrata con appendice del 30/04/15.

9. *Intervento di realizzazione Centro Civico – Auditorium nel Comune di Capranica, Loc. Valle Santi*

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr)

Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n.101, recante "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti"

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: € 4.083.129,92per le annualità 2022-2023-2024-2025-2026:

10. *"Intervento di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e sismico per gli immobili siti in Corchiano (VT), Via Donatori di Sangue, pal. A/B/C." Codice 99539 - D.L. N. 59/2021 - "Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti" e DPCM 15 settembre 2021. Fondo complementare al PNRR – "SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" – M2C3.*

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr)

Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)

Decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. 383 del 7 ottobre 2021 di ammissione al finanziamento di euro 15.000.000,00 della "Proposta I – Cuciture Urbane – ID 532"all'interno della quale è ricompreso il progetto denominato "Lavori di manutenzione straordinaria retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà dell'A.t.e.r – ID 2283", per un importo di euro 4.131.288,00, con l'individuazione dell'amministrazione A.t.e.r.-Viterbo come Soggetto attuatore dell'intervento PINQuA

11. *"Lavori di manutenzione straordinaria retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà dell'A.t.e.r. della Provincia di Viterbo, siti in Viterbo, Via Castel di Fano 4/6/8/10/12" - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr) – missione m5c2 - componente c2 - investimento 2.3 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) – "Proposta I – Cuciture Urbane" – ID 532*
12. *Affidamento con la formula di finanza di progetto (PPP ex art. 183, comma 15, d.lgs. n. 50/16) della riqualificazione del patrimonio dell'Azienda, avvalendosi delle agevolazioni economiche di cui alla l. n. 77/20, con trasferimento dei benefici fiscali del c.d. "Superbonus 110%" – Lotti nn. 13 e 31*

Interventi relativi alle nuove costruzioni

- Comune di Capranica loc. Valle Santi
Costruzione di n. 16 alloggi, 3 locali commerciali e Centro Civico e Auditorium;
- Civita Castellana loc. S. Giovanni
Costruzione di n. 16 alloggi per Categorie Speciali (art. 4 L.179/92)
- ISCHIA DI CASTRO – LOC. PRATACCIO
Costruzione di n. 9 alloggi
- Viterbo via dei Bersaglieri (loc. Carmine)
Realizzazione centro polivalente
- Viterbo via Monti Cimini
Costruzione di n. 9 alloggi e 3 locali commerciali

Interventi relativi al recupero edilizio

- borgo storico Castiglione in Teverina
Acquisizione e recupero n. 8 alloggi
- Soriano nel Cimino - fraz. CHIA
1^ stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe
2^ stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative
- VITERBO – FRAZ. BAGNAIA – VIA CARDINAL RIDOLFI
Sistemazione esterna e messa in sicurezza aree di pertinenza degli alloggi –
Utilizzo economie accertate intervento principale
- GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO
Verifiche tecniche preliminari
- COMUNE DI Civita Castellana
Intervento di recupero Art. 11 L. n° 179/92

Interventi relativi alle Manutenzioni Straordinarie

- ORTE - CORSO GARIBALDI N° 127
Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali
- VITERBO - VIA F. BANDIERA
Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali
- CIVITA CASTELLANA – LOC. PIZZO GAROFALO
Intervento nei fabbricati ATER interessati dai Contratti di Quartiere II°- Finanziamento di €. 9.000.000,00
destinato al Comune.
- VITERBO - VIA CACCIABELLA
Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali
- VETRALLA - VIA ALDO MORO
Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Interventi relativi ai Progetti Speciali

- VITERBO- VIA CACCIABELLA
Realizzazione di Playground
- VITERBO - VIA G. DI VITTORIO, VIA DEI BUCCHERI, VIA DORA BALTEA
Progetto "Ossigeno"
- VITERBO E PROVINCIA - Programma per l'efficientamento energetico e per il consolidamento sismico in edifici
di proprietà.
- VITERBO – COMPLESSO IMMOBILIARE SAN SIMONE E GIUDA

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

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

-borgo storico Castiglione in Teverina
Intervento di restauro e risanamento conservativo per n. 5 alloggi

-GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO
Progetto di recupero e restauro conservativo di n. 12 alloggi

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

Attività programmate

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

L'ATER nel mese di dicembre 2020 ha aderito all'avviso pubblico attraverso la presentazione di due proposte progettuali che riguardano interventi di riqualificazione di complessi residenziali di proprietà. Si resta in attesa delle valutazioni dei progetti da parte della Regione e della eventuale superiore approvazione del Ministero.

-TUSCANIA QUARTIERE EX GESCAL

-VITERBO, VIA DEI BUCCHERI - PIAZZA DEI BUCCHERI

Relativamente all'altro importante se non fondamentale incasso riguardante la cessioni alloggi e quindi alla regolarizzazione del patrimonio ed attuazione del piano di vendita, l'Azienda ha definito un riordino dei Programmi di alienazione del patrimonio ERP dell'Azienda, allineando l'intera "filiera" delle cessioni, ricostruendo le posizioni che hanno interessato i Piani di vendita negli anni 2007 (n.540), 2009 (n.664), 2016 (n.851) e 2019 (n.288), che ha determinato un considerevole numero di pratiche da evadere con urgenza per rispondere alle numerose e pressanti manifestazioni di interesse all'acquisto.

Per il 2023 l'Ufficio prevede la vendita di n.35 alloggi, n.10 locali garage e n.6 posti auto a cui vanno ad aggiungersi n. 8 unità immobiliare da alienare attraverso **ASTA PUBBLICA** così come previsto dalla 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".

Per quanto suesposto, per il 2023 si prevedono entrate di **€. 1.212.524,00 come plusvalenze da cessioni**.

Quanto auspicato nella relazione del sottoscritto al bilancio di previsione 2022 relativamente alla necessità di personale in cui l'Azienda da anni si trova, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 23/02/2023 è stata finalmente approvata dal sottoscritto la programmazione annuale del fabbisogno di personale e relativo piano assunzionale bandendo le selezioni pubbliche per l'assunzione di n. 11 unità di personale.

Ad oggi l'Azienda è in attesa di procedere allo svolgimento delle selezioni per n.7 unità di personale con una graduatoria che rimarrà aperta per due anni alla quale attingere non appena alcune unità di personale andranno in pensione.

Ci si auspica una conclusione delle procedure per il 2023 e l'avvio delle prime assunzioni nel 2024 così da sanare l'ormai patologica carenza di personale che continua ad andare in quiescenza senza adeguata sostituzione.

Il sottoscritto non può che rilevare come l'Azienda, nonostante la carenza di personale anzidetta, grazie ad una Governance che opera in sintonia con i vertici politici e con il personale tutto, è riuscita e sta riuscendo a garantire ottimali livelli di efficienza dei servizi nonché ad avviare nuovi programmi costruttivi e amministrativi.

Il bilancio di previsione 2023 chiude con un pareggio di esercizio tra costi e ricavi meglio indicata nel Prospetto dimostrativo dell'equilibrio dei costi e dei ricavi 2023-2025 in forma sintetica sotto riportato:

**PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO DEI COSTI E DEI RICAVI 2023-2025 BILANCIO
FORMATO CEE**

CONTO ECONOMICO	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.746.859,00	4.161.370,00	4.313.494,00	4.323.710,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	3.746.859,00	4.161.370,00	4.313.494,00	4.323.710,00
di cui indennità di occupazione	715.823,00	791.753,00	600.000,00	500.000,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (intendenti previsti imm.in corso)	10.485.338,00	32.635.579,00	19.300.000,00	12.500.000,00
5) Altri ricavi e proventi	2.976.104,00	2.755.387,00	2.857.342,00	1.866.000,00
5.1 Contributi in conto esercizio	267.000,00	0,00	0,00	0,00
5.1.1 da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale				
5.1.1.1 di cui Stato	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2 da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale				
5.1.2.1 di cui Regioni e Province autonome	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2.2 da Altri				
5.1.2 Altri Ricavi e Proventi	2.709.104,00	2.755.387,00	2.857.342,00	1.866.000,00
di cui contropartite tecniche	913.904,00	954.863,00	730.342,00	350.000,00
di cui plusvalenze	1.263.000,00	1.212.524,00	1.539.000,00	1.300.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	17.208.301,00	39.552.336,00	26.470.836,00	18.689.710,00
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	13.257.028,00	35.293.779,00	21.958.200,00	14.321.649,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	10.485.338,00	32.635.579,00	19.300.000,00	12.500.000,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	190.990,00	231.200,00	231.200,00	231.200,00
di cui prestazioni professionali	139.000,00	159.000,00	150.000,00	150.000,00
di cui contenzioso generale ente	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	150.000,00	135.000,00	135.000,00	135.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.199.999,00	2.535.757,00	2.873.936,00	2.750.000,00
a) Salari e stipendi	1.485.728,00	1.477.000,00	1.885.936,00	1.800.000,00
b) Oneri sociali	301.640,00	290.000,00	328.000,00	300.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	110.000,00	120.000,00	150.000,00	140.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	322.633,00	648.757,00	510.000,00	510.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.042.100,00	1.028.100,00	950.000,00	929.361,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.600,00	4.300,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.035.500,00	1.023.800,00	900.000,00	900.000,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	458.874,00	451.000,00	445.000,00	445.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
di cui IVA pro-rata	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMUTASI	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMUTASI esercizi precedenti	7.874,00	10.000,00	5.000,00	5.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMUTASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	17.158.001,00	39.508.636,00	26.427.136,00	18.646.010,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	50.300,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	116.000,00	127.500,00	127.500,00	127.500,00
di cui interessi attivi	116.000,00	127.500,00	127.500,00	127.500,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	6.300,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00
di cui interessi passivi	4.200,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	109.700,00	121.300,00	121.300,00	121.300,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A+B+C+D)	160.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	160.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
di cui RAP	100.000,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00
di cui RES	60.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00

IL PRESIDENTE DEL CDA
F.to Ing. Ivan Grazini

VISTA la relazione sull'attività del Direttore Generale che si prevede verrà svolta dagli uffici dell'Azienda nell'anno 2023 in attuazione degli obiettivi di gestione fissati, prevista dall'art.13 comma 2 della L.R. 30/2002 che qui di seguito si riporta:

Prot.n.4190/23

Del 05/05/2023

Proposta Programmatica attività anno 2023-2025 ex art. 11, comma 3, lett. b L.R. n°30/02

Come lo scorso anno, in linea col dettato disposto dal Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n.118 e come indicato anche dal Collegio dei Revisori, si è **provveduto a redigere il documento contabile completo sia del prospetto costi e ricavi analitico sia del prospetto sintetico (rappresentato dal bilancio formato CEE) per l'annualità 2023 ed una programmazione sulle annualità 2024 e 2025 più generale esclusivamente sulle macro voci del Bilancio formato CEE in base alle indicazioni di costi e ricavi tendenziali fornite dai vari uffici. Sulla stessa linea è stato sviluppato il prospetto riepilogativo di competenza e cassa.**

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

Con nota protocollo 3937/22 del 10/06/2022 la Regione Lazio, DIREZIONE REGIONALE BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO, ha dato indicazioni in merito specificando che: " (...) Ciò posto, si ritiene che l'ATER Provincia di Viterbo, alla stregua degli altri Enti strumentali in contabilità economico-patrimoniale non ancora inseriti tra gli enti e i soggetti indicati a fini statistici nell'elenco oggetto del comunicato dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), **non debba ottemperare agli obblighi previsti ai commi da 2 a 6 dell'art.17 del D.Lgs. 118/2011**".

Per quanto sopra si è proceduto alla redazione del bilancio di previsione aziendale sulla base del regolamento di Contabilità aziendale approvato dal C.d.A. con delibera n. 22 del 17/05/2004, in linea con i criteri dell'art. 2423/bis e nel contenuto dell'art. 2425 del codice civile aggiornato con l'abolizione della voce E), integrato da una previsione dei flussi finanziari.

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

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

In previsione **per l'annualità 2023** viene quindi proposto, tra i documenti di bilancio, oltre al Conto Economico esteso che riporta tutti i conti di Costo e di Ricavo dell'Azienda, anche il **Conto Economico in forma sintetica riclassificato CEE ripreso dallo schema certificato a Consuntivo**, in cui sono accorpate le varie voci di costo e di ricavo così da rendere il conto economico più sintetico e leggibile.

Il bilancio preventivo aziendale 2023/2025 prevede il **PAREGGIO D'ESERCIZIO**.

Come indicato nel Regolamento di Contabilità all'art. 3 punto 2b e come espresso in premessa, è stato compilato dall'Ufficio Programmazione, Controllo di Gestione, Acquisti beni e servizi il seguente prospetto dimostrativo dell'equilibrio fra costi e ricavi per l'anno 2023-25:

PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO DEI COSTI E DEI RICAVI 2023-25 BILANCIO FORMATO CEE

CONTO ECONOMICO	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.746.859,00	4.161.370,00	4.313.494,00	4.323.710,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	3.746.859,00	4.161.370,00	4.313.494,00	4.323.710,00
di cui indennità di occupazione	715.823,00	791.753,00	600.000,00	500.000,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	10.485.338,00	32.635.579,00	19.300.000,00	12.500.000,00
5) Altri ricavi e proventi:	2.976.104,00	2.755.387,00	2.857.342,00	1.866.000,00
5.1 Contributi in conto esercizio	267.000,00	0,00	0,00	0,00
5.1.1 da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale				
5.1.1.1 di cui Stato	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2 da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale				
5.1.2.1 di cui Regioni e Province autonome	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2.2 da Altri				
5.1.2 Altri Ricavi e Proventi	2.709.104,00	2.755.387,00	2.857.342,00	1.866.000,00
di cui corrispettivi tecnici	913.904,00	954.863,00	730.342,00	350.000,00
di cui plusvalenze	1.263.000,00	1.212.524,00	1.539.000,00	1.300.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	17.208.301,00	39.552.336,00	26.470.836,00	18.689.710,00
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	13.257.028,00	35.293.779,00	21.958.200,00	14.321.649,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	10.485.338,00	32.635.579,00	19.300.000,00	12.500.000,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	190.990,00	231.200,00	231.200,00	231.200,00
di cui prestazioni professionali	139.000,00	159.000,00	150.000,00	150.000,00
di cui contenzioso generale ente	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	150.000,00	135.000,00	135.000,00	135.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.199.999,00	2.535.757,00	2.873.936,00	2.750.000,00
a) Salari e stipendi	1.465.726,00	1.477.000,00	1.885.936,00	1.800.000,00
b) Oneri sociali	301.640,00	290.000,00	328.000,00	300.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	110.000,00	120.000,00	150.000,00	140.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	322.633,00	648.757,00	510.000,00	510.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.042.100,00	1.028.100,00	950.000,00	929.361,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.600,00	4.300,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.035.500,00	1.023.800,00	900.000,00	900.000,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	458.874,00	451.000,00	445.000,00	445.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
di cui IVA pro-rata	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI esercizi precedenti	7.874,00	10.000,00	5.000,00	5.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	17.158.001,00	39.508.636,00	26.427.136,00	18.646.010,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	50.300,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	116.000,00	127.500,00	127.500,00	127.500,00
di cui interessi attivi	116.000,00	127.500,00	127.500,00	127.500,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	6.300,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00
di cui interessi passivi	4.200,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	109.700,00	121.300,00	121.300,00	121.300,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	160.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	160.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
di cui IRAP	100.000,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00
di cui IRES	60.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00

L'A.T.E.R., in considerazione della sua attività istituzionale, basa i suoi incassi principalmente sulle voci dei **CANONI di locazione**, delle **SPETTANZE** derivanti dalle attività di cantiere e sulle **PLUSVALENZE** dagli incassi legati alle **CESSIONI** degli alloggi e r.p.così **come previsto dall'art. 20 della Legge n. 30 del 03/09/2002**.
Le attività sono tutte svolte al fine di ottimizzare le fonti di finanziamento sopra indicate.

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

- **CANONI DI LOCAZIONE (canoni alloggi + canoni locali)**

CANONI DI LOCAZIONE (Conto 402)		
CONSUNTIVO 2021	CONSUNTIVO 2022	PREVENTIVO 2023
3.767.769,00	4.026.457,00	4.161.370,00

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

Fasce di canone gennaio 2023 previsione gettito annuo

Fascia	N° assegnatari	Canone Medio	Canone Mese	Canone Annuo
A1	457	7,75	3.541,75	42.501,00
	457	7,75	3.541,75	42.501,00
B1	1166	37,79	44.063,95	528.767,40
B2	190	51,14	9.717,54	116.610,48
B3	192	66,42	12.751,81	153.021,72
B4	543	77,22	41.929,37	503.152,44
	2091	51,87	108.462,67	1.301.552,04
A+B	2.548	43,96	112.004,42	1.344.053,04
C1	286	39,08	11.175,92	134.111,04
C2	122	78,39	9.563,42	114.761,04
C3	104	98,13	10.205,28	122.463,36
C4	167	123,47	20.618,99	247.427,88
C5	247	142,85	35.284,20	423.410,40
	926	93,79	86.847,81	1.042.173,72
D1	45	170,95	7.692,55	92.310,60
D2	35	187,68	6.568,96	78.827,52
D3	14	205,42	2.875,87	34.510,44
	94	182,31	17.137,38	205.648,56
E1	2	264,53	529,05	6.348,60
E2	1	170,74	170,74	2.048,88
E3	8	218,92	1.751,37	21.016,44
E4	3	277,81	833,42	10.001,04
E5	6	227,48	1.364,90	16.378,80
	20	232,47	4.649,48	55.793,76
F1	3	432,40	1.297	15.566,52
F2	3	220,18	660,53	7.926,36
F3	2	318,33	636,66	7.639,92
F4	1	547,85	547,85	6.574,20
F5				
F6				
F7				
	9	349,14	3142,25	37.707,00
G1				
C+D+E+F+G	1.049	106,56	111.777	1.341.323
7	8	275,10	2.200,76	26.409,12
	8	275,10	2.200,76	26.409,12
8	138	478,11	65.979,45	791.753,40
	138	478,11	65.979,45	791.753,40
6	1	73,75	73,75	885,00
	1	73,75	73,75	885,00
L.431-Patti Territoriali ***	45	230,72	10.382,48	124.589,76
L.431-Patti Territoriali ***	45	230,72	10.382,48	124.589,76
7+8+6+***	192	409,56	78.636,44	943.637,28
Generale	3.789	79,81	302.417,78	3.629.013,36
Canone agevolato (Cond.D)	21	255,07	5.356,50	64.278,00
	3.810			3.693.291,36

Il canone totale d'affitto relativo agli alloggi risulta in previsione 2023 pari ad €. **3.693.291,00**.

Lo stesso, esclusa l'indennità di occupazione di cui al conto 4020102 (fascia 8), si riduce ad €. 2.901.538,00.

La fascia 8 è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul **canone E.R.P. annuo totale** per €. 791.753,00 vale a dire per circa il 21,44 %.

Sommando al canone totale di affitto alloggi quello relativo ai canoni di locazione di locali ad uso diverso, che sono stati aggiornati per il 2022 per n. 462 per un importo complessivo annuo di **€.461.079,00.0 ed €. 7.000,00 relativi ad immobili costruiti senza contributo, risulta il canone totale previsto in bilancio pari ad €. 4.161.370,00.**

Morosità e occupazioni abusive costituiscono una criticità riscontrabile nella gestione delle Ater certamente connessa alla tipicità della nostra utenza, costituita da nuclei familiari che hanno spesso condizioni economiche disagiate.

Il contrasto ad esse costituisce anche per il triennio 2023/2025 una priorità per l'Ente.

Nel corso del 2023 l'Azienda continuerà nella lotta alla morosità dando seguito alle **azioni di sfratto** nei confronti degli inquilini per i quali si è in possesso di titolo esecutivo a completamento delle procedure già intraprese e per tutte le situazioni per le quali non ci sia stato l'impegno, anche attraverso forme di rateizzazione ad estinguere il debito.

Lo strumento della rateizzazione del debito costituisce una efficace soluzione per venire incontro alle difficoltà nel pagamento dei canoni.

Nel corso dell'anno 2022, a seguito dell'attività di **messa in mora di n. 1092 utenti morosi**, con la contestazione di un totale di € 2.403.699,86 sono state 127 le posizioni interessate alla rateizzazione con un costante controllo e relative contestazioni di mancato rispetto degli impegni assunti.

Tale attività ha permesso all'Azienda, già nei primi mesi del 2023, il recupero di oltre 114.000,00 euro e agli inquilini la sottoscrizione di n. 25 accordi transattivi aventi ad oggetto la dilazione del debito senza dover subire le conseguenze di un giudizio con aggravio delle spese legali.

Nel corso del 2023 verrà dato impulso alle procedure di recupero con la **riscossione coattiva tramite l'Agenzia delle Entrate- Riscossione** mediante l'iscrizione a Ruolo per un importo di **circa €. 590.000,00** riferito agli **occupanti senza titolo** che non hanno potuto usufruire della sanatoria e per i quali l'Azienda è già in possesso di titolo esecutivo.

Tale importo avrà senza dubbio un impatto sulla morosità e soprattutto sui flussi di cassa aziendali.

Su un totale di circa n. 130 occupanti senza titolo, sono state avviate azioni di recupero al 31/12/2022 per un totale di €. 3.336.039,42 pari a n. 98 posizioni.

Saranno inoltre avviate le azioni di recupero nei confronti degli occupanti senza titolo più recenti per circa n. 20 posizioni.

Sono escluse dalle posizioni in questione, quelle oggetto di sanatoria per le quali ancora non era stata avviata una pratica legale e che quindi andranno a transazione in linea con le altre oggetto di sanatoria.

Oltre alla normale attività svolta dagli Uffici in tema di recupero della morosità, di primaria rilevanza è stato l'intervento della Regione Lazio che con la L.R. n. 19/2022 consente alle Ater il recupero transattivo delle somme al 31/12/2019, riguardante gli alloggi, già previsto dalla L.R. n. 1/2020, ed esteso anche alle morosità degli occupanti abusivi di cui alla legge di sanatoria anzidetta.

Al fine di dare attuazione alla normativa di cui **sopra il Consiglio di Amministrazione dell'Ater, con delibera n. 29 del 23 febbraio 2023 ha autorizzato gli Uffici aziendali a procedere al recupero della morosità mediante transazioni, dopo aver proceduto ad una capillare ricognizione delle singole posizioni debitorie degli Utenti.**

Da questa attività si conta di ricevere subito un incremento degli incassi poiché ciascun utente che aderirà alla transazione proposta dovrà versare un anticipo del 5% sul debito contestato. Si calcola che l'incasso relativo agli utenti in sanatoria ex L.R. n. 1/20 possa essere di circa **€.88.000,00.**

Anche questo importo avrà senza dubbio un impatto sulla morosità e soprattutto sui flussi di cassa aziendali.

Allo scopo di ridurre la morosità derivante dal mancato pagamento dell'indennità di occupazione abusiva sarà fondamentale scoraggiare il fenomeno delle occupazioni con l'attività di prevenzione, coinvolgendo la Prefettura e una maggiore collaborazione con le Forze dell'Ordine, con le quali si dovranno recuperare gli immobili che diversamente vengono sottratti alla finalità propria dell'erp di garantire una abitazione a chi è in graduatoria.

Particolare attenzione verrà prestata all'attività di **accertamento reddituale** attraverso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate al fine di prevenire e contrastare le dichiarazioni mendaci delle situazioni reddituali degli

assegnatari e acquisire la documentazione degli utenti che non hanno fornito la certificazione reddituale all'Azienda.

Si prevede che nell'anno in corso **saranno interessati all'accertamento circa 1300 utenti**.

- **SPETTANZE**

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

Nello specifico si prevedono incassi di **spettanze per € 954.863,00** (40205).

Va precisato che per gli interventi di Superbonus 110% e similari l'Azienda prudenzialmente accerta in bilancio solo 1/10 delle spettanze secondo quanto previsto dalla circolare Agenzia delle Entrate risposta n. 795/2021 con Oggetto: "Superbonus -prestazioni professionali rese dal personale interno degli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) comunque denominati".

Per gli interventi relativi ai finanziamenti ministeriali PNRR-PINQUA non sono previste spettanze.

Al conto 4020502000 inoltre, ritroviamo il totale del corrispettivo relativo all'incentivo di cui all'art. 113 Dlgs 50/16 il cui 80% impatta come costo al conto 3070112000 come riconoscimento al personale tecnico in proporzione al ruolo ed alla partecipazione all'attività tecnica di riferimento.

UFFICIO TECNICO

1) Sezione Manutenzione ordinaria e straordinaria

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

Nell'ambito dei costi per i servizi una voce significativa è senza dubbio quella relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e delle singole unità immobiliari, secondo gli importi riportati di seguito, ai quali si aggiungono gli eventuali stanziamenti statali e regionali.

- **Attività manutenzione ordinaria**

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

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

Obiettivo primario di Questo Ufficio consiste nella razionalizzazione dell'attività manutentiva dei beni di proprietà dell'Azienda, per mantenere gli stessi in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro, riducendo i tempi tecnici di attesa per gli inquilini.

- **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 rilevandone 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 derivanti dalle alienazioni degli immobili di e.r.p.s. ai sensi della Legge Lupi n.40003102 e della Legge 560/93 n.21066972, così come previsto dall'art.49 L.R27/2008, trattandosi di lavori di recupero e manutenzione straordinaria.

- **Ripristino abusivismo edilizio**

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

2. Riattamento alloggi da riassegnare

Nell'ambito delle attività manutentive ordinarie e straordinarie Questo Ufficio ha potenziato l'attività di recupero, adeguamento igienico-sanitario e riattamento degli alloggi sfitti incentivandone pertanto la riassegnazione e/o l'alienazione.

A fronte dell'esigenza di razionalizzare l'attività manutentiva dei beni di proprietà dell'Azienda descritta ai punti precedenti, concentrandola con un numero ristretto di operatori economici qualificati, in grado di fornire non solo prestazioni e lavori di tipo operativo e manutentivo, ma anche di tipo tecnico e ricognitivo, da selezionare con adeguate procedure nel rispetto dei principi di trasparenza, proporzionalità, non discriminazione e rotazione degli inviti, con Determinazione Direttoriale n. 45 del 10/02/23 si è dato avvio ad una procedura finalizzata alla stipula di Accordi Quadro suddivisi in lotti con una pluralità di operatori, ai sensi dell'art. 54 comma 4, lett. a) del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'Azienda, finanziati esclusivamente con fondi propri di bilancio ed escludendo quegli interventi a valere su finanziamenti regionali o statali.

Il valore biennale stimato comprensivo di tutti i lotti, IVA esclusa, ammonta ad € 1.800.000,00 (un milione ottocentomila/00 euro) compresi gli oneri della sicurezza che saranno quantificati in maniera specifica con i Contratti applicativi o Ordini applicativi e che in fase di avvio della procedura dovranno essere stimati, per un importo totale dell'intervento di € 2.358.576,00 da imputare in parte sul conto n.3080302000 "Appalti per la manutenzione degli stabili" ed in parte sul conto n. 3020502000 "Interventi vari".

Per l'attività di manutenzione ordinaria si prevede un impegno di spesa nel triennio pari a € 1.800.000,00 ed un impegno per l'annualità 2023 pari a € 600.000,00 sul conto n.3080302000 "Appalti per la manutenzione degli stabili"

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

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

1. Autorizzazione lavori assegnatari

Nel caso in cui gli assegnatari locatari intendano eseguire lavori e/o migliorie agli immobili locati o sue pertinenze, diverse dalla manutenzione a loro carico, che comportino modifiche anche non strutturali e/o variazioni dello stato originario dell'immobile concesso in locazione, sono tenuti a chiedere per iscritto all'ATER di Viterbo l'autorizzazione preventiva, fornendo tutta la documentazione specificata nel "*Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione di lavori negli alloggi in locazione*" approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 28/10/2020.

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

Qualora l'intervento richieda l'aggiornamento catastale dell'immobile, dello stesso se ne farà carico l'ATER di Viterbo a seguito di versamento da parte dell'assegnatario di € 150,00.

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

2. Supporto tecnico a lavori condominiali

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

Per tale attività gli importi di previsione sono quelli già stimati al punto precedente riguardante la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di e.r.p.s.

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

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

Il "*Regolamento per il rilascio di autorizzazione all'esecuzione di lavori negli alloggi in locazione*", approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 28/10/2020, disciplina le modalità di assegnazione, consegna e rilascio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché la mobilità degli assegnatari entro l'ambito territoriale di competenza dell'ATER della Provincia di Viterbo, in conformità ai principi dettati dalla Legge Regionale n. 12 del 06/08/1999e 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 vengono indicati eventuali danni imputabili all'assegnatario. Tali danni sono 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.

Per tale attività pertanto non si prevedono costi.

4. Idoneità alloggiativa

L' idoneità alloggiativa viene prodotta dall'Ufficio Gestione e Manutenzione Patrimonio edilizio e Gestione Condomini 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.

Per tale attività pertanto non si prevedono costi specifici.

3) Sezione polizza assicurative, certificazioni energetiche e adeguamento antincendio

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.

A tal fine si segnala che l'Azienda si è dotata di un software gestionale integrato che consentirà di poter disporre di uno strumento informatico dalle funzionalità avanzate che permetterà di registrare la continua evoluzione del patrimonio immobiliare fornendo, nel contempo, tutti i relativi dati patrimoniali.

2. Stipula e rinnovo Polizze Assicurative – Gestione sinistri

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

Per tale tipo di attività si prevedono introiti derivanti dal riconoscimento e quantificazione dei sinistri da parte della compagnia assicurativa, da impegnare nei lavori di ripristino dello stato dei luoghi, e costi derivanti dalla eventuale franchigia a carico dell'Azienda.

3. 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.

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

Per tale attività si prevede un impegno di spesa ricompreso in quanto previsto al punto 1 per la manutenzione ordinaria e straordinaria sui conti n. 3020502000 "Interventi vari" e n.3080302000 "Appalti per la manutenzione degli stabili".

4. Sicurezza aziendale D.Lgs.n.81/2008

L'Ufficio, nel prendere atto della relazione programmatica prot.2398 del 02/03/23 redatta dal Geom. Luciano Cardoni, le cui competenze relative alla Sicurezza Aziendale sono state trasferite a questo Ufficio, con Ordine di Servizio Direttoriale n.2 del 14/03/22, solo a decorrere dal 01/04/23, ha avviato un'attività di analisi e verifica dei dati, delle attività e dei contenuti contrattualistici stipulati con la società CMA srl di Rieti.

Nello specifico nella relazione sopra richiamata sono state programmate le seguenti attività:

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

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

Nel corso dell'anno 2023 continuerà l'attività di *proposta-supporto-controllo* di tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente, relativamente alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

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

- check-up aziendale;

- aggiornamento documento valutazione rischi;
- individuazione e programmazione degli interventi necessari;
- aggiornamento del piano di sicurezza;
- organizzazione del servizio di prevenzione e protezione dai rischi;
- fornitura R.S.P.P. (tecnico abilitato);
- aggiornamento lay-out con indicazione delle vie di fuga;
- aggiornamento piano di evacuazione degli edifici;
- organizzazione e gestione della prova di evacuazione;
- gestione dei rapporti con gli organi di vigilanza;
- informazione sul d.lgs. n.81/2008 tramite consegna CD;
- informazione per addetti alle emergenze (antincendio - primo soccorso);
- organizzazione della riunione periodica annuale;
- valutazione dei rischi legati all'utilizzo dei macchinari;
- aggiornamento periodico della documentazione;
- valutazione del rischio chimico (d.lgs. n.25/2002);
- consulenza telefonica gratuita in ambito alle problematiche legate al d.lgs. n.81/2008;
- consulenza relativa all'acquisto del D.P.I. e sulle attrezzature per la lotta agli incendi;
- attività di consulenza sorveglianza sanitaria da parte del Medico competente incaricato dott.ssa Manuela Di FAMIANI;
- visite mediche lavoratori;
- predisposizione segnaletica di sicurezza negli ambienti di lavoro, a seguito utilizzo segnali di sicurezza e avvertimento per proteggere la salute e la sicurezza dei lavoratori.

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

5.Sezione gestione condomini e tabelle millesimali

1. **Gestione condomini**
2. **Tabelle millesimali**

Per quanto attiene alla Sezione in argomento appare evidente che si debba prendere atto della relazione programmatica prot.2398 del 02/03/23 redatta dal Geom. Luciano Cardoni, già Responsabile *dell'Ufficio Vendite, Locazioni non erp e Gestioni Condomini*, le cui competenze relative alla Gestione Condomini sono state trasferite a Questo Ufficio con Ordine di Servizio Direttoriale n.2 del 14/03/22 solo a decorrere dal 01/04/23 e per le quali si sta procedendo ad un'accurata due-diligence avente ad oggetto la gestione dei condomini di e.r.p.s. di proprietà dell'Ater della Provincia di Viterbo, con analisi tecnico-amministrativa e contabile dei complessi immobiliari e della relativa gestione condominiale e verifica delle tabelle millesimali al fine dell'organizzazione di un sistema di "property management".

Con riferimento alle sopra citate attività triennali vengono di seguito declinati gli specifici obiettivi aziendali previsti per l'anno 2023 e per il triennio di riferimento:

Interventi a valere su Fondi propri dell'Ater della Provincia di Viterbo:

13. **Intervento di miglioramento, adeguamento ed efficientamento energetico impianto elettrico e di illuminazione Sede Aziendale.**
14. **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 redazione progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui all'art.23 DLgs 50/16 e s.m.i. per 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.**
15. **Accordo quadro suddiviso in lotti con una pluralità di operatori, ai sensi dell'art. 54 comma 4, lett. a) del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'A.T.E.R. della Provincia di Viterbo"**

Interventi a valere su Finanziamenti regionali/statali concessi:

DGR n. 407 del 25 giugno 2021 concernente "destinazione alle ATER delle risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà".DGR n.678 19 ottobre 2021 "Nuova programmazione per interventi di adeguamento e messa a norma

degli impianti elettrici e antincendio negli immobili di proprietà di A.T.E.R. della Provincia di Viterbo, in attuazione della D.G.R. n. 407 del 25 giugno 2021."

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: € 1.534.909,70 per le annualità 2021-2022-2023, di cui € 1.023.273,13 riferiti a fondi disponibili sul c/c 20128/1208 afferenti a Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata ed € 511.636,57 riferiti al bilancio regionale.

Con Determinazione n. G16043 del 20.12.2021 è stato rilasciato il Nulla Osta regionale ai sensi del punto 1.1.2 delle procedure allegate alla D.G.R. n. 563/2012, ed è stato perfezionato l'impegno pluriennale di spesa relativo alle risorse afferenti al bilancio regionale, per l'importo complessivo di € 511.636,56, così suddivise: - € 127.909,14, es. fin. 2021;

- € 127.909,14, es. fin. 2022;

- € 255.818,28, es. fin. 2023.

La quota relativa all'acconto del 20% del finanziamento assegnato, previsto per questa fase al fine della predisposizione delle attività di realizzazione degli interventi oggetto della programmazione, è stata liquidata:

- per € 127.909,14, a valere sulle risorse del bilancio regionale, con provvedimento di liquidazione n. L29479 del 29.12.2021;

- per € 179.072,80, a valere sulle risorse relative al Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata, con nota di richiesta a C.DD.PP. n. 1085757 del 30.12.2021.:

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

17. 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

Economie sulla programmazione di cui alla DGR 327/2007

Determinazione Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Edilizia Residenziale Sovvenzionata, n. G01732 del 10/02/23, Proposta n. 5709 del 09/02/2023, "Programma di manutenzione straordinaria ed abbattimento barriere architettoniche di cui alla DGR n. 327/2007. ATER della provincia di Viterbo. Autorizzazione all'utilizzo di economie accertate per complessivi € 276.604,86 al fine della realizzazione di urgenti interventi di abbattimento barriere architettoniche in immobili e.r.p.s. localizzati in Viterbo e provincia" la

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: € 276.604,86:

18. Interventi di l'abbattimento delle barriere architettoniche presso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica in Viterbo e Provincia

Economie sul programma straordinario ex D.G.R. n. 235/2008.

Determinazione Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Edilizia Residenziale Sovvenzionata, n. G09657 del 21/07/22 "ATER della provincia di Viterbo. Programma straordinario di manutenzione del patrimonio immobiliare di cui alla D.G.R. n. 235/2008. Concessione di € 271.492,29 riferiti ad economie accertate al fine della realizzazione di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per la revisione e messa a norma degli impianti di immobili ERPS, localizzati in vari comuni."

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: € 271.492,29:

19. Intervento di realizzazione impianti gas metano ad uso domestico per piani cottura singoli alloggi, in sostituzione del GPL in bombole, negli edifici di e.r.p.s. siti nei Comuni di Tuscania, Via Ciarpellone 4/5/7/8, Montalto Di Castro, P.zza Vulci 1/2/3/4/5/6, Bolsena, Via S. Maria della Pace 31/3s ai fini della messa a norma e messa in sicurezza degli immobili – Area d'intervento 1

20. Intervento di messa a norma impianti termici e realizzazione impianti gas metano ad uso domestico per piani cottura singoli alloggi, in sostituzione del GPL in bombole, negli edifici di e.r.p.s. siti in Viterbo e Provincia, ai fini della messa a norma e messa in sicurezza degli immobili.iii – Area d'intervento 2

Finanziamento Legge Regionale n.1831/99 e Ministero Infrastrutture e trasporti di cui al DL 133 del 12/04/2014.

Intervento realizzato su committenza del Comune di Capranica per conto del quale l'Ater di Viterbo agisce come stazione appaltante, giusta convenzione sottoscritta tra le parti in data 14/10/13 ed integrata con appendice del 30/04/15.

21. Intervento di realizzazione Centro Civico – Auditorium nel Comune di Capranica, Loc. Valle Santi

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr)

Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n.101, recante “*Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti*”

Risorse concesse all'Ater della Provincia di Viterbo: € 4.083.129,92 per le annualità 2022-2023-2024-2025-2026:

22. **“Intervento di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e sismico per gli immobili siti in Corchiano (VT), Via Donatori di Sangue, pal. A/B/C.” Codice 99539 - D.L. N. 59/2021 - “Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” e DPCM 15 settembre 2021. Fondo complementare al PNRR – “SICURO, VERDE E SOCIALE: RIQUALIFICAZIONE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA” – M2C3.**

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr)

Misura 5 Componente 2 Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) Decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili. 383 del 7 ottobre 2021 di ammissione al finanziamento di euro 15.000.000,00 della “Proposta I – Cuciture Urbane – ID 532” all’interno della quale è ricompreso il progetto denominato “Lavori di manutenzione straordinaria retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà dell’A.t.e.r – ID 2283”, per un importo di euro 4.131.288,00, con l’individuazione dell’amministrazione A.t.e.r.-Viterbo come Soggetto attuatore dell’intervento PINQuA

23. **“Lavori di manutenzione straordinaria retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà dell’A.t.e.r. della Provincia di Viterbo, siti in Viterbo, Via Castel di Fano 4/6/8/10/12” - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (pnrr) – missione m5c2 - componente c2 - investimento 2.3 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) – “Proposta I – Cuciture Urbane” – ID 532**
24. **Affidamento con la formula di finanza di progetto (PPP ex art. 183, comma 15, d.lgs. n. 50/16) della riqualificazione del patrimonio dell’Azienda, avvalendosi delle agevolazioni economiche di cui alla l. n. 77/20, con trasferimento dei benefici fiscali del c.d. “Superbonus 110%” – Lotti nn. 13 e 31**

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

- Costruzione di n. 16 alloggi, 3 locali commerciali

Finanziamento regionale € 1.136.932,25

Finanziamento ministeriale € 537.918,00 – Importo lavori € 1.143.708,12 - Alloggi n° 16

Fondi propri € 496.600,14 – Importo lavori € 323.238,12

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

2 NC- Realizzazione di Centro Civico ed auditorium

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

In adempimento alla convenzione sopraccitata con il Comune di Capranica, è stata aggiudicata la gara d'appalto in procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'auditorium. I lavori sono iniziati nel marzo 2019 sono ultimati alla fine del 2022. Si procederà ad effettuare le operazioni di collaudo e rendicontazione finale.

3 NC) CIVITA CASTELLANA LOC. S. GIOVANNI

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

Finanziamento € 1.786.500,00 – Importo lavori € 1.263.000,00

E' stata ultimata la progettazione definitiva approvata con determinazione n. 311 del 17/11/2020 ed è in già in corso l'esecutiva, affidata a professionista esterno per la parte architettonica e impiantistica e ad ingegnere interno per la parte strutturale, per ottenere le autorizzazioni necessarie e appaltare i lavori, previa verifica che le somme a disposizione del finanziamento siano sufficienti ad eseguire l'intervento adeguato alle intervenute normative. Si prevede che entro la metà dell'anno 2023 la progettazione esecutiva possa essere ultimata.

4 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 il 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 anche a seguito del nuovo prezzario regionale andato in vigore, che si prevede possa essere ultimato a breve per procedere all'eventuale affidamento dei lavori.

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

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

Essendo la progettazione esecutiva dell'intervento risalente al 2006, è stato necessario procedere all'aggiornamento del quadro economico; il supero di finanziamento che ne è scaturito di € 200.000,00 è stato programmato e reperito nei fondi L. 560/93 come da Delibera del Commissario straordinario n. 1 del 19-01-2015 e autorizzato dalla Regione Lazio con Delibera GR n. 156/2015. Successivamente è stato redatto l'aggiornamento del progetto esecutivo strutturale, è stata rilasciata l'autorizzazione sismica dal Genio Civile, è stato approvato il nuovo progetto esecutivo e QTE n. 1/ter che ha evidenziato la necessità di integrazione di finanziamento con fondi L.560/93 per la quale è stata inoltrata richiesta alla Regione Lazio. E' stato rilasciato il nuovo permesso di costruire. L'Azienda sta effettuando valutazioni, avendo richiesto con ulteriore nota scritta conferma di mantenimento di interesse al Comune di Viterbo sull'utilizzo del manufatto alla quale è seguita un incontro con gli uffici e l'amministrazione comunale. Si è in attesa della decisioni da parte del Comune di Viterbo ed eventualmente prevedere un altro utilizzo dell'edificio magari per uso proprio ATER.

ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO

1 R) BORGO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA Acquisizione e recupero n. 8 alloggi

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

Con Delibera G.R. n° 390 del 9-05-2003 la Regione ha finanziato € 739.345,37, reperiti dai proventi della Legge n° 560/93, per l'acquisizione e recupero di n° 8 alloggi in Castiglione in Teverina, successivamente integrato ad € 999.345,37, ma comunque non sufficiente per il completamento dell'intervento.

A seguito della riconversione in "recupero e risanamento conservativo per la realizzazione di n. 5 alloggi in Castiglione in Teverina" e del successivo ottenimento dei fondi PNRR, l'intervento in oggetto è stato chiuso con Determinazione del Direttore Generale n. 306 del 21/07/2022 di approvazione del QTE n.1 finale a consuntivo ed ha evidenziato € 748.691,99 di economie fondi 560/93 che dovranno essere riprogrammate.

2-3 R) SORIANO NEL CIMINO - FRAZ. CHIA 1^A stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe 2^A stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative

Con Deliberazione G.R. n° 556 del 25-11-2011 la Regione ha riconfermato il finanziamento totale di €. 5.808.390,00 per l'intervento di acquisizione e recupero di 35 unità abitative in Soriano nel Cimino, frazione CHIA. Ultimato il primo stralcio, approvato dal Collegio di Vigilanza e rendicontato dalla Regione con Determinazione n. G11575 del 03/09/2022, risulta un QTE a Collaudo del primo stralcio di € 2.305.118,99 e un residuo per il secondo stralcio di € 3.503.271,01.

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

Finanziamento di € 3.503.271,01- 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 € 3.503.271,01.

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

A seguito del completamento dei lavori di manutenzione straordinaria sugli edifici per 52 alloggi di edilizia residenziale pubblica, con le economie provenienti dalla chiusura dello stesso è stato progettato un intervento per la definitiva sistemazione esterna delle aree di pertinenza e delle parti comuni.

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. I lavori avviati nel mese di settembre 2022 sono stati ultimati a fine anno 2022 ed entro il primo semestre 2023 saranno collaudati.

5 R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO
Verifiche tecniche preliminari

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

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

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

A seguito però dell'ottenimento dei fondi PNRR per il recupero e restauro conservativo di n. 12 alloggi e locali annessi nel Borgo di Sipicciano, la messa in sicurezza prevista è stata inserita nel progetto di recupero principale e l'intervento in oggetto è stato chiuso con Determinazione del Direttore Generale n. 307 del 21/07/2022 di approvazione del QTE n.4 a collaudo del secondo stralcio che ha evidenziato € 305.533,50 di economie che dovranno essere riprogrammate.

6 R) COMUNE DI CIVITA CASTELLANA
Intervento di recupero Art. 11 L. n° 179/92

Finanziamento € 774.685,35 - Lavori € 558.692,74

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

ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

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

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

1M) ORTE - CORSO GARIBALDI N° 127
Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 329.112,93 - Lavori € 238.686,77

Con le economie residue dei fondi provenienti dalla DGRL n. 235/2007 è stato progettato questo intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate, sulle coperture e sulle pertinenze condominiali. E' stata esperita la gara d'appalto e i lavori sono ultimati e collaudati. Dovrà essere perfezionata la chiusura dell'intervento con la Regione.

2M) VITERBO - VIA F. BANDIERA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 90.000,00 - Lavori € 65.000,00

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

3 M)- CIVITA CASTELLANA – LOC. PIZZO GAROFALO

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

Finanziamento € 3.030.214,15 - Lavori € 2.109.388,59

A seguito di convenzione stipulata in data 09-01-2008 rep. n° 1233, l'ATER, oltre al progetto esecutivo già redatto e consegnato, è stata incaricata della Direzione dei Lavori dell'intervento e i relativi lavori hanno avuto inizio il 20/05/2019, sono ultimati a fine 2022. E' stato redatto lo stato finale e trasmesso al Comune di Civita Castellana e si resta in attesa delle operazioni di collaudo tecnico amministrativo le cui competenze sono a carico del comune.

4M) VITERBO - VIA CACCIABELLA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 900.000,00 - Lavori € 655.000,00

Intervento proveniente da concessione di finanziamento ex art. 4 legge n.80/2014 linea b) (comuni ATA). Det. R.L. G03189 del 1/04/2016. Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle pertinenze esterne, per il quale è stata redatta la progettazione preliminare con la quale si è fatta richiesta di finanziamento alla Regione Lazio. Con Determinazione n. G11915 del 05-10-2015 la Regione ha approvato gli elenchi di interventi ritenuti ammissibili tra cui è ricompreso tale intervento previsto inizialmente per il 2023. Con successiva Determinazione n. G08997 del 17/07/2018 la Regione Lazio ammette invece l'intervento a immediato finanziamento, ma dopo tentativi di avvio della progettazione si è dovuto rinunciare a causa delle problematiche inerenti la gestione condominiale di proprietà miste e quindi, a seguito di richiesta inoltrata alla Regione, con Determinazione regionale n. G17656 del 16/12/2019 la Direzione Politiche Abitative della Regione accoglie tale richiesta di sostituzione dell'intervento approvando la localizzazione di Viterbo, Via Cacciabella nn. 4-14, confermando l'importo di finanziamento di € 900.000,00. E' stato affidato l'incarico per la progettazione esecutiva con Determinazione n. 174 del 25/06/2020 che è stata consegnata ed approvata. A seguito dell'entrata in vigore del nuovo prezzario luglio 2022 è stato necessario di nuovo aggiornare il computo metrico dell'intervento i cui lavori ammontano ad € 1.320.116,31 per un complessivo importo di finanziamento di € 1.685.220,47. Si è in attesa che la regione autorizzi l'integrazione delle somme necessarie per avviare la procedura di affidamento dei lavori che si prevede possa avvenire entro giugno 2023.

5M) VETRALLA - VIA ALDO MORO

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

Finanziamento € 2.000.000,00 - Lavori € 1.480.000,00

Intervento proveniente da concessione di finanziamento ex art. 4 legge n.80/2014 linea b) (comuni ATA). Det. R.L. G03189 del 1/04/2016. Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle pertinenze esterne. Con Determinazione regionale è stato recentemente anticipato l'intervento previsto per il 2024 confermando l'importo di finanziamento di € 2.000.000,00. 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; tuttavia, poiché il prosieguo del programma Superbonus 110% è ad oggi condizionato dalle future decisioni governative, si ritiene di mantenere attivo l'intervento e di avviare la progettazione esecutiva.

ATTIVITA' RELATIVA AI PROGETTI SPECIALI

L'Azienda, come indicato precedentemente, ha dato un grande impulso all'attività del Servizio Tecnico soprattutto avviando programmi importanti e impegnativi derivanti dai nuovi provvedimenti normativi nazionali e regionali. Ciò

finalizzato alla conservazione, valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, per assolvere al meglio il ruolo di operatore pubblico di e.r.p., e mantenere gli immobili in perfetto stato di sicurezza, funzionalità e decoro. Tali programmi, rivestendo carattere di notevole entità e complessità, avranno uno sviluppo temporale che riguarderà l'intero triennio. Soprattutto in relazione al Decreto Legge n. 59/2021 convertito con modificazioni dalla Legge n.101/2022, recante "Misure urgenti relative al fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti".

1 PS) VITERBO- VIA CACCIABELLA **Realizzazione di Playground**

Finanziamento € 90.000,00 - Lavori € 64.853,55

Trattasi di recupero di area verde pertinenziale di edifici E.R.P.S. sita 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 e consegnati al condominio. Si devono ultimare le operazioni di rendicontazione con la Regione.

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 2022 per problematiche tecniche derivanti da esigenze di piantumazione. I lavori sono regolarmente ultimati e si resta in attesa della rendicontazione da parte della Regione.

3 PS) VITERBO – COMPLESSO IMMOBILIARE SAN SIMONE E GIUDA - PINQUA

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.

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

Finanziamento totale € 14.946.982,64 - Lavori € 9.744.430,96

Fondi ministeriali € 14.605.927,56

Fondi propri € 341.055,08

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

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

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

Sulla base delle esigenze rilevate, si propone di realizzare nell'immobile in questione un Collegio di merito per l'Università degli Studi della Tuscia ed un centro di accoglienza per donne vittime di violenza e di disagi sociali. Questa doppia anima della struttura permetterà di far leva sugli indicatori di benessere di sostenibilità maggiormente critici. Inserire infatti in un unico contesto, studenti che hanno dimostrato doti e impegno particolari e ottenuto risultati di eccellenza provenienti 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 definitivamente ammesso a finanziamento con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile n. 804 del 20/01/2022.

Questa Ater quindi, essendo soggetto attuatore dell'intervento ha avviato le procedure per l'affidamento di "Servizi tecnici per la "Progettazione definitiva, esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione,

indagini geologiche, complementari e pratiche accessorie, relativamente ai “Lavori di riqualificazione e rifunzionalizzazione di un edificio storico sito nel centro della città di Viterbo e denominato complesso di S.S. SIMONE E GIUDA” - Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – missione m5c2 - componente c2 - investimento 2.3 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA) – “Proposta I – Cuciture Urbane”, mediante il ricorso alla procedura aperta telematica ex artt. 58 e 60 del D. Lgs. 50/2016 da espletarsi su piattaforma di e-procurement, concludendo tali operazioni ad ottobre 2022 con l’aggiudicazione del servizio. Il progetto definitivo è stato consegnato dal gruppo di progettazione nei tempi previsti dal contratto e sono in corso, in simultaneità con la Regione Lazio e il Comune di Viterbo, gli approfondimenti necessari per l’indizione della conferenza dei servizi decisoria che dovrebbe partire a breve.

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 D.L. n.59/2021. 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. Tra gli interventi che sono stati ammessi a finanziamento risultano i seguenti:

4 PS) BORGIO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA- PNRR **Intervento di restauro e risanamento conservativo per n. 5 alloggi**

Finanziamento € 3.148.046,10- Lavori € 2.331.739,78

Il Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, recante : “Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” che, all’articolo 1, comma 2, lettera c), punto 13, destina alla “Riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” 200 milioni di euro per l’anno 2021, 400 milioni di euro per l’anno 2022 e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026”, per un totale complessivo di 2 miliardi di euro, inserisce tale intervento tra quelli ammessi a finanziamento e la Determinazione della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica n. G 00191 del 13/01/2022, pubblicata sul BUR n. 7 del 18 gennaio 2022, approva definitivamente degli interventi ammessi. Con il Decreto n. 52 del 30 marzo 2022 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, d’intesa con il Dipartimento Casa Italia, approva il Piano degli Interventi presentato da ciascuna regione e provincia autonoma e gli Elenchi recanti gli ulteriori interventi ammissibili rispetto all’importo assentito, ai sensi del comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021.

E’ stato affidato quindi 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 esecutivo per il recupero di n. 5 alloggi di E.R.P.S. e locali annessi, per un importo lavori complessivo di € 2.331.739,78 compresi oneri per la sicurezza. Il progetto esecutivo è stato posto a base di gara e sono stati aggiudicati i lavori. Si prevede che gli stesso comincino entro luglio 2023, come da cronoprogramma.

5 PS) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPPICIANO- PNRR **Progetto di recupero e restauro conservativo di n.12 alloggi**

Finanziamento di € 4.634.432,00 - Importo lavori € 3.200.485,83

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.

Il Decreto-Legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101, recante : “Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” che, all’articolo 1, comma 2, lettera c), punto 13, destina alla “Riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” 200 milioni di euro per l’anno 2021, 400 milioni di euro per l’anno 2022 e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026”, per un totale complessivo di 2 miliardi di euro, inserisce tale intervento tra quelli ammessi a finanziamento e la Determinazione della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica n. G 00191 del 13/01/2022, pubblicata sul BUR n. 7 del 18 gennaio 2022, approva definitivamente degli interventi ammessi. Con il Decreto n. 52 del 30 marzo 2022 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti,

d'intesa con il Dipartimento Casa Italia, approva il Piano degli Interventi presentato da ciascuna regione e provincia autonoma e gli Elenchi recanti gli ulteriori interventi ammissibili rispetto all'importo assentito, ai sensi del comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021.

E' stato affidato l'incarico esterno, tramite procedura ad evidenza pubblica, 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 esecutivo per il recupero di n. 12 alloggi di E.R.P.S. e locali annessi, per un importo complessivo di € 3.200.485,83. Il progetto esecutivo è stato posto a base di gara e sono stati aggiudicati i lavori. Si prevede che gli stesso comincino entro luglio 2023.

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. - PNRR

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - Decreto Interministeriale n.395 del 16-09-2020
Finanziamento € 5.153.205,39- Lavori € 4.790.000,00

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

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

Anche questo progetto è stato ammesso a finanziamento con Decreto Ministeriale n. 383 del 07/10/2021 e sono in corso le trasmissioni dei cronoprogrammi aggiornati al Ministero a seguito dell'inserimento del programma nei fondi PNRR, finalizzate al nulla osta definitivo da parte del Ministero; attualmente l'intervento è tra quelli posti in graduatoria e in fase di scorrimento.

7 PS) Affidamento con la formula di finanza di progetto (PPP ex art. 183, comma 15, d.lgs. n. 50/16) della riqualificazione del patrimonio dell'Azienda, avvalendosi delle agevolazioni economiche di cui alla l. n. 77/20, con trasferimento dei benefici fiscali del c.d. "Superbonus 110%" – Lotti nn. 1 Viterbo Via Bruno Buozzi e 4 Viterbo Via Tarconte.

ATTIVITA' RELATIVA ALLA PROGRAMMAZIONE INTERVENTI

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

L'ATER nel mese di dicembre 2020 ha aderito all'avviso pubblico attraverso la presentazione di due proposte progettuali che riguardano interventi di riqualificazione di complessi residenziali di proprietà. Si resta in attesa delle valutazioni dei progetti da parte della Regione e della eventuale superiore approvazione del Ministero.

1P VITERBO, VIA DEI BUCCHERI - PIAZZA DEI BUCCHERI

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

Anche tale proposta riguarda i seguenti interventi

- Miglioramento sismico degli edifici;
- Efficientamento dell'involucro edilizio attraverso il cappotto sismico che integra l'aspetto strutturale a quello di contenimento dei consumi;
- Riqualificazione delle aree pertinenziali degli edifici
- Rigenerazione urbana dei fabbricati: dopo aver eseguito sulle pareti perimetrali il cappotto termico antisismico, si propone la realizzazione di "murales artistici" periferia che attualmente possiede dei connotati di anonimato.

- Produzione energia con fonti alternative: Si prevede inoltre di realizzare un impianto fotovoltaico su tutte le falde a sud per una potenza totale installata di circa 200 kW.

Con Determinazione regionale n. G 18697/2019 tale intervento è stato ammesso a finanziamento, ma ad oggi non vi sono stati sviluppi sul programma.

2 P) DD.G.R. nn°1830/99 – 833/07

- Vitorchiano loc. Conventino (N.C.)	non realizzato	€.	1.181.627,43
- Tarquinia loc. Stallonare (N.C.)	economia	€.	<u>220.274,21</u>
	Totale	€.	1.401.901,64

Con Deliberazione del Commissario Straordinario del 24-02-2014 n° 4, trasmessa alla Regione con nota del 25-02-2014 prot. n° 285 e sollecitata con nota del 30-09-2014 prot. n° 1171, è stato richiesto di destinare il suddetto importo di €1.401.901,64 per la realizzazione di n° 12 alloggi E.R.P.S. in Tarquinia loc. Madonna dell'Olivo. Il Comune ha, infatti, comunicato di avere disponibilità di aree e notevole fabbisogno abitativo.

Tuttavia, avendo verificato che tale somme sono ancora nella disponibilità dell'ATER di Viterbo, si ipotizza di riprogrammarle eventualmente su altra localizzazione.

• PLUSVALENZE DA CESSIONE IMMOBILI

INCASSI PER CESSIONI DI UNITA' IMMOBILIARI (€ 866.360,00 relativo a plusvalenze per cessioni immobili al prezzo di cessione in base alla rendita catastale + € 346.154,00 relativo a plusvalenze per cessione immobili al prezzo in ASTA PUBBLICA: conto di Bilancio 4120102)

UFFICIO VENDITE LOCAZIONI NON ERP E GESTIONE CONDOMINI

Inventario Patrimonio immobiliare - Accatastamenti

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

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

Proseguirà l'aggiornamento e creazione di nuovi "Fascicoli del Fabbricato" per la catalogazione di atti di carattere tecnico-amministrativo degli immobili costituenti il patrimonio Ater; ciò anche ai fini della puntuale verifica della corrispondenza dei dati catastali con le unità immobiliari iscritte nella banca dati del patrimonio aziendale.

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

Aree e Convenzione con i Comuni

Nell'anno 2023 continuerà la catalogazione delle convenzioni edilizie, stipulate ai sensi dell'art.35 legge 22 ottobre 1971 n.865, indispensabili per l'aggiornamento dell'inventario del patrimonio aziendale e per la stipula degli atti di vendita degli immobili.

Attuazione Piani di cessione alloggi di Erp

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

Stante la necessità e l'urgenza di offrire una celere risposta alle aspettative economico-amministrative dell'Azienda, questo Ufficio, attraverso una revisione delle proprie strategie organizzative e produttive, ha già potenziato la propria attività volta a favorire l'esecutività dei Piani di cessione alloggi di erp, con evidenti risultati positivi riscontrabili.

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 del Piano di alienazione alloggi, formulato 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, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.14 del 20 luglio 2016 e n. 20 del 25 ottobre 2019, e con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.7 del 3 novembre 2021.

Anche per l'anno 2023 sarà una priorità la predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento dei singoli procedimenti di vendita degli alloggi e locali accessori; attività che sarà affiancata da quella per l'informazione, divulgazione e incentivazione, indispensabile per l'alienazione degli immobili invenduti inseriti anche nei Piani approvati con DD.GG.RR. n.429 del 19 giugno 2007 e n.842 del 13 novembre 2009.

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

Nel primo semestre dell'anno 2023, verrà predisposta la procedura di vendita diretta, per l'alienazione delle unità immobiliari vuote, attraverso ASTA PUBBLICA ai sensi della sopra citata legge regionale.

Per quanto suesposto, si prevedono entrate per l'anno 2023 di €. 1.443.950,00 circa per la vendita di n.35 alloggi, n.10 locali garage e n.6 posti auto, rispettivamente ai seguenti prezzi medi di cessione:

- €. 37.150,00 ad alloggio;
- €. 9.900,00 a locale garage;
- €. 7.450,00 a posto auto.

Relativamente alla cessione degli immobili attraverso **ASTA PUBBLICA**, si prevede la cessione di almeno ulteriori n. 8 unità immobiliari ad un costo medio ad alloggio di circa €. 55.000,00.

Tali trasferimenti di proprietà, saranno consentiti a seguito delle attività che saranno svolte dall'Ufficio per la predisposizione della relativa documentazione tecnico-urbanistica di ogni immobile, che permetterà un introito nelle casse Aziendali di circa €. 20.000,00 per "spese istruttoria".

A supporto delle aspettative economiche dell'Azienda, nel primo semestre dell'anno 2023 si procederà alla VENDITA DIRETTA DELLE PORZIONI DI AREE URBANE di proprietà dell'Ater in Viterbo Quartiere Pilastro, concesse in uso esclusivo ai proprietari degli alloggi o in loro possesso, il cui valore di mercato verrà determinato da perizia tecnica dell'Ufficio Vendite, applicando il "manuale banca dati quotazioni immobiliari OMI" relativo alle "pertinenze esclusive accessorie e a servizio dell'unità immobiliare", nel rispetto del D.I. 24 febbraio 2015.

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

Stime alienazioni - locazioni non erp

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

Estinzione diritto di prelazione - Entrate

Nel corso dell'anno 2023 continuerà l'importante attività dell'Ufficio relativamente all'alienazione degli alloggi di Erp da parte di *privati proprietari*, ai sensi delle leggi 8 agosto 1977, n.513 - 24 dicembre 1993, n.560, l.r. 28 dicembre 2006, n.27 e ss.mm.ii., che sommariamente riguarderà:

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

Per l'anno 2023 si prevedono entrate per l'*estinzione del diritto di superficie*, relative a circa n.55 unità immobiliari urbane, per un importo presunto di €. 210.000,00 (conto di bilancio n.4110110000).

Cancellazione ipoteche

Nell'anno 2023 continuerà l'attività di "*gestione alloggi e locali a riscatto*" di circa n.52 pratiche relative ad alloggi acquistati in forma dilazionata.

Saranno stipulati indicativamente:

- n.5 "atti di consenso alla cancellazione d'ipoteca" a seguito del terminato pagamento delle rate dell'intero prezzo di cessione di altrettanti immobili;
- n.5 "atti di consenso alla cancellazione d'ipoteca" a seguito di anticipato termine di pagamento delle rate dell'intero prezzo di cessione di altrettanti immobili, che determineranno un introito di circa €. 40.000,00.

Tributi

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

Gestione delle locazioni immobili non erp

Attività che, a seguito redazione periodica di "bandi di locazione immobil", consentirà, anche per l'anno 2023, la concessione in affitto dei locali garage, magazzini e commerciali di proprietà dell'Azienda.

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

PERSONALE

Nell'ottica dell'incremento della dotazione organica dell'azienda, richiamando quindi quanto rilevato relativamente alla politica assunzionale nella proposta programmatica relativa all'anno 2022, si sottolinea che ad oggi l'Azienda ha approvato con deliberazione del C.d.A. n. 2 del 23.02.2023 la programmazione annuale del fabbisogno di personale e relativo piano assunzionale e bandito le selezioni pubbliche per l'assunzione di n. 11 unità di personale. Ad oggi siamo in attesa di procedere allo svolgimento delle selezioni per n.7 unità di personale con una graduatoria che rimarrà aperta per due anni alla quale attingere non appena alcune unità di personale andranno in pensione.

Ne consegue che l'impatto delle nuove assunzioni sui costi del personale sarà presumibilmente a partire dalla prossima annualità considerando i tempi in cui probabilmente le procedure di cui sopra saranno concluse.

La situazione del personale dipendente a confronto con la potenziale dotazione organica approvata con la deliberazione del C.d.A. n. 2 del 23.02.2023, può essere così sintetizzata:

TOTALE PERSONALE AL 31/12/2022: 23 dipendenti

PREVISIONI:

TOTALE PERSONALE PREVISTO 2023	DOTAZIONE 2023	TOTALE PERSONALE PREVISTO 2024	DOTAZIONE 2024	PREVISIONE 2025	DOTAZIONE 2025
23	46	32 (al netto di pensionamenti ed incluse n. 11 assunzioni)	46	30 (al netto di pensionamenti)	46

UFFICIO SISTEMI INFORMATICI

SMART WORKING - INNALZAMENTO DEI SISTEMI DI SICUREZZA

L'azienda, analogamente a quanto era avvenuto negli anni precedenti, ha ritenuto dover implementare, consolidandole, le soluzioni tecnico operative per consentire ai dipendenti il ricorso al lavoro agile, quale soluzione necessaria alla tutela e la salvaguardia della salute dei dipendenti in caso del reiterarsi di problematiche legate alla crisi pandemica. In particolare, durante le fasi più acute della pandemia, questa scelta è stata risolutiva allorché si è affiancata al modello operativo di lavoro da remoto, predisposto dall'Ater già nei periodi iniziali in cui si è manifestata l'infezione virale da Sars-CoV-2. Un sistema messo a punto e perfezionato, e che ora, risulta particolarmente efficace e funzionale alle necessità dei settori aziendali che lo utilizzano sulle rispettive postazioni di lavoro. Le stesse infatti, attraverso una VPN (Virtual Personal Network), vengono collegate ad un pc-notebook portatile assegnato e in uso presso il rispettivo domicilio di ogni dipendente.

Per eseguire l'accesso all'area riservata del portale web che contiene dati sensibili, è indispensabile inserire una serie di password e codici che identifichino in modo biunivoco il possessore delle credenziali. Analogamente, dovrà essere prevista un'implementazione delle strutture informatiche e di collegamento necessarie per la connessione remota, quali schede sim personali e/o router con traffico dati da consegnare ad ogni dipendente.

NUOVO SISTEMA GESTIONALI INTEGRATO

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".

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.

Le attività di migrazione della banca dati sono state completate con successo ed attualmente le strutture aziendali sono impegnate nella messa in esercizio di tutte le funzionalità previste; tale attività dovrebbe essere completata entro il prossimo mese di settembre 2023 con l'attivazione di tutte le funzionalità.

Sono in stato avanzato anche le attività di produzione di due App rivolte sia all'utenza, per la fruizione di molti servizi, che al management aziendale per la visualizzazione delle funzionalità tipiche di un cd cruscotto direzionale.

NODO DEI PAGAMENTI E GESTIONE DELLA COMUNICAZIONE POSTALE

L'Azienda nel corso degli ultimi esercizi, ha definito 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.

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.).

Nel corso dell'anno 2022 si è cercato di utilizzare al meglio le potenzialità offerte dalla piattaforma pagoPA, mentre per l'anno 2023 l'Azienda deve porre in atto attività congiunte tra Poste Italiane e la Soc. Tecnosys Italia, per la messa a punto di funzionalità personalizzate per l'Ater di Viterbo: procedure di incasso completamente automatiche, raggiungibili con la generazione dei codici IUV in tempo reale; possibilità di autonomia nella stampa del bollettino di pagoPA, per una maggiore puntualità dei recapiti a fronte di una conferma dei costi ora applicati. Sono previste, inoltre, anche per gli attuali processi di dematerializzazione gestiti tramite l'accesso agli archivi web dei documenti inviati all'utenza, delle attività di sviluppo con Postel Spa che permetteranno l'archiviazione automatizzata della corrispondenza inviata, in modo da implementare le singole unità archivistiche del nostro archivio digitale. Si creerà una completa integrazione documentale dei flussi postali prodotti in questi due anni di servizio e quelli che in futuro saranno elaborati, permettendo di convogliare tutte le comunicazioni spedite, all'interno dei relativi fascicoli documentali di ogni singolo utente.

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

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

A) VALORE DELLA PRODUZIONE € 39.552.336,00

A cui va aggiunta la voce relativa C16 Altri proventi finanziari € 127.500,00

€ 39.679.836,00

Ricavi delle vendite e delle prestazioni € 4.161.370,00

Esclusivamente d'impatto sulla voce è l'importo relativo ai ricavi per canoni di locazione di € 4.161.370,00 di cui € 791.753,00 relativo alla indennità di occupazione alloggi;

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni € 32.635.579,00

In tale voce sono stati previsti i ricavi per spese tecniche generali così come dettagliate nel piano delle opere, che ritroviamo di pari importo nel prospetto Costi e Ricavi Analitico, tra i COSTI negli **interventi previsti immobilizzazioni in corso € 32.635.579,00** in linea con il fatto che manteniamo in bilancio come ricavi reali solo ed esclusivamente le spettanze/corrispettivi tecnici. Indicandoli tra i costi ed i ricavi diamo però contezza dell'entità degli interventi tecnici in corso nell'esercizio di riferimento.

Altri Ricavi e Proventi € 2.755.387,00

Significativo l'importo relativo ai ricavi derivanti dalla cessione di alloggi e locali con plusvalenze previste, pari ad 1.212.524,00€ e dei corrispettivi tecnici in previsione per €. 954.863,00.

Relativamente ai ricavi derivanti dalla cessione di alloggi questa Governance si auspica un aumento delle plusvalenze avendo avviato una serie di attività onde consentire un aumento delle cessioni dei locali commerciali (seguendo l'indirizzo di quanto disposto dal CDA) prevedendo una plusvalenza almeno di €. 38.760,00 e degli alloggi in attuazione della 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 con una previsione di vendita di minimo n. 8 alloggi in ASTA PUBBLICA con una plusvalenza di almeno €. 346.154,00. E' stato dato incarico a professionisti in materia per addivenire alla stima del valore delle unità immobiliari in questione e quindi avviate tutte le pratiche preliminari alla cessione degli stessi. In bilancio, prudenzialmente, si è considerato un valore medio di cessione di circa €. 55.000,00 ad alloggio contro gli €. 37.150,00 di quelli venduti a condizioni erp.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE €. 39.508.636,00

A cui vanno aggiunte le voci C17 Interessi ed altri oneri finanziari €. 6.200,00

C 20 Imposte e Tasse sul reddito dell'esercizio €. 165.000,00

€. 39.679.836,00

-Spese generali per servizi €. 35.293.779,00

di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso €. 32.635.579,00

Di seguito le voci più significative:

Tra le **spese della gestione immobiliare** significativa è la previsione, prudenzialmente più alta rispetto al premio attuale, del costo, inteso come premio annuo, della polizza globale fabbricati stipulata a garanzia dei danni che potrebbe subire il patrimonio dell'Ater pari ad €. 135.000,00 annue;

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

indennità e compensi amministratori e sindaci €. 231.200,00

(inclusa L.335 contributi ammin. e al netto delle ritenute previdenziali sindaci)

Rispetto al previsionale 2022 la voce relativa all'indennità e compensi amministratori e sindaci subisce un sostanziale aumento in considerazione di quanto disposto dal CDA con Delibera n. 3 del 29/07/2021 e con l'introduzione dell'ODV oltre ai costi già previsti del Comitato tecnico

prestazioni professionali €. 159.000,00

Dal costo relativo alle prestazioni professionali pari ad €. 120.000,00 (conto di costo 3080112000 del Bilancio di previsione in forma estesa) è stato distinto per l'annualità in previsione il costo relativo alle consulenze che ritroviamo al conto di bilancio 3080112001 (sempre del Bilancio di previsione in forma estesa) con una previsione pari ad €. 39.000,00.

contenzioso generale ente €. 80.000,00

Ricordiamo che ad incidere sul totale dei costi della produzione, ritroviamo, nel prospetto Costi e Ricavi Analitico, come sopra già menzionato di pari importo a quanto previsto tra i RICAVI come incrementi di immobilizzazione per lavori interni, interventi previsti immobilizzazioni in corso per €. 35.293.779,00

Tra le **spese di manutenzione** per un totale di €. **765.500,00** (conto 30803) si rileva:

Appalti per la manutenzione degli stabili (alloggi) €. 600.000,00

Spese manutenzione stabili sede €. 100.000,00

Rimborso spese manutenzione stabili in condominio €. 35.000,00

Spese diverse -Costi per la sicurezza sede- €. 30.000,00

Spese tecniche per la manutenzione degli stabili (D.L.,Collaudi e Progettaz.) €. 500,00

Si rileva che i costi per la sicurezza sede, in cui rientrano tutti gli adempimenti ed (inclusi acquisti DPI) per l'emergenza epidemologica COVID-19, sono stati ridotti in considerazione delle minori prescrizioni normative in materia.

Tra i costi per il personale per l'importo totale di €. **2.535.757,00** si evidenziano:

a) Salari e stipendi	1.477.000,00
b) Oneri sociali	290.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	120.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00
e) Altri costi	648.757,00

rispettivamente:

Alla voce a) Salari e stipendi:

3070101	Retribuzioni ed indennità al personale	€. 1.267.000,00
3070101001	Retribuzioni contratti somministrazione lavoro	€. 130.000,00
3070102	Lavoro straordinario	€. 10.000,00
3070107	Finanziamento retribuzione di posizione	€. 70.000,00
	TOTALE	€. 1.477.000,00

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

3070103	Diarie e trasferte	€ 10.000,00
3070105	Assicurazioni varie del personale	€ 13.000,00
3070106	Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane	€. 215.000,00
3070106001	Integrativo per contratto giornalisti (premio di produzione)	€. 6.000,00
3070108	Formazione del personale	€. 20.000,00
3070109	Altri oneri (Inail - CRAL ecc)	€. 6.200,00
3070112	Art. 92 D.lgs 163/06- Legge Merloni/D.lgs 50 del 18/04/2016	€. 358.557,00
3070111	Mensa	€. 20.000,00
	TOTALE	€. 648.757,00

Al conto relativo alle "Retribuzione ed indennità al personale" in previsione è stato ridotto il costo del personale al 31/12/2022 (saldo di €. 1.200.000,00) dei pensionamenti previsti per €. 58.974,73 (una figura di Q1) facendolo incidere solo per 3 mensilità in considerazione dell'epoca del pensionamento, aggiunte premialità varie per €. 24.000,00, una figura di Q1 comandato da Ater di Roma per €. 66.238,35, avanzamenti di livello interni per €. 23.809,05.

Al conto 3070101001 "retribuzioni contratti somministrazione lavoro" del prospetto Costi e Ricavi Analitico, sono stati mantenuti almeno in previsione contratti interinali per €. 130.000,00 sempre in considerazione del tempo necessario per la conclusione delle procedure per la selezione del personale.

Si sottolinea che il costo relativo all'Art. 92 D.lgs 163/06- Legge Merloni/D.lgs 50 del 18/04/2016" pari ad €. 358.557,00 relativo al costo, indicato dall'Ufficio Tecnico, legato alla premialità dovuta alle professionalità tecniche dipendenti dell'Azienda coinvolte nell'avanzamento degli interventi costruttivi/di recupero e manutentivi, non incide tra i costi aziendali trovando copertura nel finanziamento a cui è riferito: l'importo totale del contributo su cui matura l'80% di tale riconoscimento lo ritroviamo, infatti, sul conto di ricavo 4020502000 "Compensi per interventi di risanamento e ristrutturazione".

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

Al conto delle "retribuzioni ed indennità al personale" (3070101 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) vanno aggiunte tutte le altre voci che concorrono alla formazione del totale spesa relativa agli "oneri per il personale in attività di servizio" (conti dal 3070101001 al 3070112 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) ossia contratti somministrazione lavoro, lavoro straordinario, diarie e trasferte, contributi assicurativi e previdenziali (a cui vanno tolti quelli accertati nella voce di ricavo sul conto 4110106000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico), assicurazioni varie del personale, risorse per le politiche di sviluppo risorse umane, integrativo per contratto giornalisti, retribuzione di posizione dirigenti, formazione del personale, altri oneri (Inail...), Legge 335 e 662 Amministratori, Mensa e Art. 92 Dlgs 163/06 per un costo totale pari ad €. **2.599.357,00** (a cui togliendo il conto relativo alla Legge 335 -3070110- ed i contributi accertati tra i ricavi al conto 4110106000, ed aggiungendo l'accantonamento al conto 3070201 ci si allinea all'importo previsto nel Bilancio Formato Cee alla voce per il personale pari €. **2.535.757,00**).

I costi per "somministrazione lavoro" previsti per il 2023 sono pari ad €. 130.000,00 (conto 3070101001 del prospetto Costi e Ricavi Analitico).

Al conto 30702 del prospetto Costi e Ricavi Analitico ritroviamo l'accantonamento TFR calcolato anche in base alla rivalutazione indice ISTAT pari ad €. 120.000,00.

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

Per quanto riguarda il capitolo di spesa 3070106000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico ("Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane") nel totale di €. 215.000,00 è stato previsto, come ogni anno, l'importo di €. 100.000,00 da impegnare con eventuali progetti obiettivo e/o schede di valutazione del personale, €. 35.000,00 per il premio di produzione al Direttore ed €. 80.000,00 di rimanenze da liquidare al personale di annualità precedenti.

Si ribadisce che quest'anno al conto 3070112000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico ritroviamo l'importo previsto come "Art. 92 D.lgs 163/06- Legge Merloni/D.lgs 50 del 18/04/2016" per €. 358.557,00 relativo al costo, indicato dall'Ufficio Tecnico, legato alla premialità dovuta alle professionalità tecniche dipendenti dell'Azienda coinvolte nell'avanzamento degli interventi costruttivi/di recupero e manutentivi. Tale riconoscimento non incide tra i costi aziendali trovando copertura nel finanziamento a cui è riferito: l'importo totale del contributo su cui matura l'80% di tale riconoscimento lo ritroviamo, infatti, sul conto di ricavo 4020502000 "Compensi per interventi di risanamento e ristrutturazione" erroneamente non rilevato nelle annualità precedenti.

La voce **ammortamenti e svalutazioni** prevede un costo di €. **1.028.100,00** e comprende le quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali e la quota di svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante.

Nella previsione della voce di costo **Accantonamento per rischi** la voce più significativa è rappresentata dalla previsione per rischi che potrebbero derivare dal mancato incasso dei crediti verso utenti ed assegnatari per un totale di €. 200.000,00 che si ritiene poter ridurre rispetto allo scorso anno in considerazione della congruità del Fondo svalutazione rischi rispetto all'attuale situazione dei crediti verso utenti ed assegnatari ed anche in considerazione di un passaggio ad una bollettazione per competenza che comporta un maggior controllo sugli incassi.

Tra le "spese per attività istituzionale" ritroviamo in linea con il 2022 l'importo relativo al conto di bilancio al n.3080103 "*Affitti e spese servizi e manutenzione uffici*" del prospetto Costi e Ricavi Analitico legato alla volontà dell'Azienda di attivare il servizio di portierato – vigilanza non armata – con figure preposte.

Un altro conto di impatto come per il 2022 è quello relativo alla "Gestione del sistema informatico" al conto 3080108 fondamentalmente per la previsione di vari aggiornamenti applicativi aziendali e per l'avvio Bim - *Building Information Modeling* come da *Decreto BIM (dm n. 560/2017)* che all'art. 6 ha previsto una serie di scadenze molto fitte fino al 2025, quando il BIM diventerà obbligatorio per la quasi totalità degli appalti pubblici.

Relativamente alla previsione di spesa su conto "Prestazioni professionali" conto 3080112000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico (€. 120.000,00) legata alla volontà di questa Direzione di prevedere incarichi professionali a vario titolo onde garantire all'Azienda il massimo efficientamento procedurale con la riduzione del margine di errore soprattutto per aspetti in continua evoluzione normativa (ambito fiscale, ambito appalti pubblici, pareri giuridici...), va precisato che a partire dalla previsione 2022 è stato introdotto un conto specifico per le consulenze aziendali (conto 3080112001 "Consulenze") così da mantenere distinte le consulenze dalle altre prestazioni professionali.

Si evidenzia rispetto al 2022, la riduzione del costo previsto per "spese di amministrazione degli stabili" e nello specifico la previsione nella voce "Procedimenti legali utenza (di cui iniziative reprimere occupazioni abusive) al conto 3080204000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico relativa alle azioni per reprimere occupazioni abusive e per i procedimenti legali c/inquilini morosi e c/condomini: la stessa è stata ridotta dall'Ufficio di competenza di €. 175.000,00 ed effettivamente allineata a quanto speso nel corso dell'anno 2022.

In linea con il 2022 risultano le spese per "Manutenzione stabili sede" per le quali si prevede un importo di €. 100.000,00 al conto 3080304000 del prospetto Costi e Ricavi Analitico in previsione di ulteriori adeguamenti della sede come quelli iniziati nel 2020 in risposta alla necessità di rendere i luoghi di lavoro più sicuri possibili per i funzionari e per gli utenti che li frequentano.

È stato deciso anche per il 2023, sempre tra le "Spese di manutenzione degli stabili", di prevedere su un conto a parte (3080308 "...costi per la sicurezza" del prospetto Costi e Ricavi Analitico) tutte le spese per garantire gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente relativamente alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

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

Relazione tecnica al “Riepilogo Competenza e Cassa” esercizio 2023

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

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

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

TOT ENTRATE PER COMPETENZA	41.431.356,00
TOT ENTRATE PER CASSA	7.518.657,00

La voce canoni di locazione (conto 40201 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) ha visto, nella nostra analisi, una previsione di cassa in pratica in linea rispetto alla previsione di competenza determinata considerando gli incassi effettivamente incassati fino alla data di fine anno 2022; gli stessi risultano in linea con quanto previsto nello stesso 2022.

Anche per la voce corrispettivi tecnici (conto 40205 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) si prevede un incasso in linea con quanto effettivamente incassato nel 2022.

La voce che permette un allineamento delle entrate di cassa con le uscite di cassa, ripartita prudenzialmente nel triennio 23/25, è quella indicata in previsione per € 211.963,00 relativa alla voce “Corrispettivi da abusivi” che riguarda le procedure di recupero con la **riscossione coattiva tramite l’Agenzia delle Entrate- Riscossione** mediante l’iscrizione a Ruolo per un importo di **circa € 590.000,00** riferito agli **occupanti senza titolo** che non hanno potuto usufruire della sanatoria e per i quali l’Azienda è già in possesso di titolo esecutivo a cui va aggiunto il recupero che si prevede attraverso il recupero transattivo delle somme al 31/12/2019, riguardante gli alloggi, già previsto dalla L.R. n. 1/2020, ed esteso anche alle morosità degli occupanti abusivi di cui alla legge di sanatoria anzidetta. Da questa attività si conta di ricevere subito un incremento degli incassi poiché ciascun utente che aderirà alla transazione proposta dovrà versare un anticipo del 5% sul debito contestato. Si calcola che l’incasso relativo agli utenti in sanatoria in L.R. n. 1/20 possa essere di circa **€ 88.000,00**.

L’importo totale dei recuperi di cui sopra è stimato in € 678.000,00 che in previsione sono stati, come già anticipato, distribuiti nel triennio 23/25 per € 211.963,00.

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

Nella parte relativa alle uscite si notano le seguenti differenze:

TOT USCITE PER COMPETENZA	41.431.356,00
TOT USCITE PER CASSA	7.518.657,00

Di rilievo risulta l'uscita relativa al conto 321 del prospetto Costi e Ricavi Analitico (Imposte e Tasse) pari ad € 595.000,00 tra cui, oltre che alle imposte e tasse di competenza per € 585.000,00, troviamo anche l'uscita relativa all'IMU di cartelle già pervenute di esercizi che aumenta il conto 32102 (Imposte e Tasse esercizi precedenti).

Per le restanti voci non risulta nulla da rilevare.

IL DIRETTORE GENERALE
F.to Avv. Fabrizio Urbani

ESAMINATI GLI ELABORATI DI: CONTO ECONOMICO ANALITICO A PREVISIONE 2023, PROSPETTO DI CASSA 2023-2025, SITUAZIONE DEL PERSONALE ANNO 2023,

IL PROSPETTO DI PATRIMONIO PER FASCE DI CANONE E CANONE MEDIO PER L'ANNO 2023, BILANCIO SINTETICO FORMATO CEE 2023-2025 CHE SI ALLEGANO INTEGRALMENTE ALLA PRESENTE DELIBERA;

VISTI:

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

LETTA

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

Verbale n. 5 del Collegio Sindacale del 12 maggio 2023

In data odierna si è riunito presso lo Studio del Dott. Mauro Pietrini, ubicato in Viterbo in Via G. Marconi nr. 17, il Collegio Sindacale dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio numero T00150 del 06.07.2021, immediatamente esecutivo, e composto da:

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

Tutti i componenti sono presenti

PARERE SUL BILANCIO DI PREVISIONE TRIENNALE PER L'ESERCIZIO 2023-2025 E RELATIVI ALLEGATI

PREMESSE

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

L'Organo di Controllo scrivente, preliminarmente, segnala che il documento Preventivo gestione 2023-2025 dell'Ente ATER di Viterbo, non può essere predisposto nei termini di Legge normalmente previsti e sopra riportati, per le motivazioni già richiamate nella Relazioni precedenti di approvazione Consuntivo 2021 e Preventivo 2022 2024 (alle quali si rimanda per maggiori approfondimenti) e più in generale per una complessiva e laboriosa due diligence effettuata su tutte le poste di bilancio eseguita negli ultimi due anni dall'Azienda Ater di Viterbo e, che , finalmente, ha visto la sua conclusione con L'approvazione del Conto Consuntivo 2021.

In conseguenza di quanto precede, il Collegio Sindacale evidenzia l'intervenuta impossibilità ad adempiere alla redazione di una sua relazione - contenente l'espressione di un parere in termini di attendibilità, congruità e coerenza delle previsioni contenute nel documento triennale di previsione per il periodo 2023-2025 - entro termini più ristretti previsti e prevedibili rispetto all'obbligo sancito all'articolo 22, comma 2 dello Statuto, dall'articolo 4 del regolamento di contabilità dell'Ente e più in generale dall'articolo 7, comma 3 della Legge numero 30 del 03 settembre 2002.

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

precedente, il quale documento entro la medesima data deve essere corredato (ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 del regolamento di contabilità) anche della relazione del Collegio che esprime il proprio parere in ordine alla conformità del documento di previsione alla normativa vigente.

Purtuttavia, questo Organo di verifica, non può doverosamente omettere di segnalare e - in ultimo - comunque evidenziare che il Ministro dell'interno, con proprio [decreto del 19 aprile 2023](#), pubblicato sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana nr. 97 del 26 aprile 2023, [ha disposto il differimento del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2023/2025 da parte degli enti locali al 31 maggio 2023, ai sensi dell'articolo 151, comma 1, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 \(TUEL\).](#)

Ai sensi dell'articolo 163, comma 3, del TUEL, negli effetti si è intesa anche autorizzare per gli enti locali l'esercizio provvisorio del bilancio, sino alla medesima data.

Pertanto, se l'Ater di Viterbo può - come il Collegio Sindacale scrivente riterrebbe - ben essere equiparata, anche se in parte, per gli adempimenti di competenza ad un " Ente Locale", (ciò in funzione della circostanza che l'ATER di Viterbo è un ente pubblico economico, strumentale alla Regione Lazio, dotato di personalità giuridica, che persegue, sia pure con forme privatistiche, finalità proprie della Regione, gestendone il patrimonio edilizio, con assoggettamento a procedure ad evidenza pubblica e soggezione al controllo pubblico per le nomine, la gestione e il bilancio e non esercita attività d'impresa), allora, detta proroga opererebbe anche per esso e, il presente documento preventivo previsionale 2023-2025, potrebbe essere considerato presentato tempestivamente e presenterebbe anche un esercizio provvisorio autorizzato fino alla predetta data del 31 maggio 2023 .

In afferenza a quanto precede e di quanto assunto fin ora, il Collegio ha ricevuto tutta la documentazione completa afferente il bilancio triennale di previsione per il periodo 2023-2025, in data 05 maggio 2023, attraverso invio della stessa con email ; pertanto, l'Organo di Verifica de quo, si è predisposto all'esame e all'analisi dei documenti e alla stesura della propria relazione.

L'esperienza acquisita dalla maggioranza dei componenti dello scrivente Organo di Revisione durante lo svolgimento della propria opera, fa sì che il medesimo richiami integralmente e rimandi il Direttore Generale dell'Ente e la Regione Lazio a quanto evidenziato nelle proprie relazioni ai Preventivi di gestione dell'Ente per gli anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021/2023 e 2022/2024, in ordine ai suoi contenuti al fine di ribadire ed evidenziare elementi di criticità e/o preoccupazioni già segnalate, oltre, se presenti , ad elementi che si andranno ad esplicitare.

Il Collegio procede all'esame della documentazione fornita dall'Azienda, relativa al Bilancio di Previsione triennale per gli esercizi 2023-2025, così come previsto, dagli articolo 2423 e seguenti del Codice Civile, dalla Circolare CER 142C, dalla legge Regionale n. 30/2002, dallo statuto dell'Ente e dal regolamento di contabilità e del D.Lgs 118/2011 (per le parti che possano interessare).

Il Collegio dei Revisori

Esaminati gli schemi:

- Conto Economico Preventivo Esercizio 2023 - redatto sia in modalità analitica che in maniera sintetica secondo il modello CEE- indicante un pareggio di bilancio e comprendente tutti i componenti positivi e negativi di reddito previsti per competenza nell'esercizio.
- Prospetto Preventivo Economico 2023-2025 , con riepilogo competenze e cassa per l'esercizio 2023 e solo di cassa (flussi finanziari) per gli esercizi 2024 e 2025.
- Tabella indicante la suddivisione delle fasce di canone con relativo canone medio in previsione di incasso nel 2023.
- Proposta Programmatica attività anno 2023-2025 del Direttore Generale redatta ex articolo 11, comma 3, lettera b L.R. 30/02.
- Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione sui contenuti del Bilancio triennale di previsione 2023-2025 riportante, in parte, le informazioni richieste all'articolo 3 del Regolamento di Contabilità dell'Ente.

Attesta

- che il bilancio triennale di Previsione relativo al periodo 2023-2025, è stato formato e presentato – fatto salvo quanto esplicitato in relazione al possibile eventuale ritardo nella nell'osservanza dei termini di presentazione e di quanto altro costituirà specifico oggetto di segnalazione e/o rilievo da parte di questo Organo di Controllo - nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità;

A) SUL BILANCIO TRIENNALE DI PREVISIONE 2023-2025

Il bilancio Preventivo triennale 2023-2025 che viene sottoposto all'approvazione, è il terzo della gestione ATER Viterbo che viene elaborato in forma triennale e assorbe le ultime raccomandazioni del Collegio e viene predisposto attraverso la redazione di un documento contabile completo sia del prospetto costi e ricavi analitico sia del prospetto sintetico (rappresentato dal bilancio formato CEE) per l'annualità 2023 ed una programmazione sulle annualità 2024 e 2025 più generale esclusivamente sulle macro voci del Bilancio formato CEE in base alle indicazioni di costi e ricavi tendenziali fornite dai vari uffici. Sulla stessa linea è stato sviluppato il prospetto

riepilogativo di competenza e cassa, anche se a parere dello scrivente Organo mancherebbe una più dettagliata e ragionata esposizione dei flussi finanziari del triennio che possa rappresentare l'andamento dei flussi di cassa e una situazione finanziaria dell'Ente anno per anno.

Invero, nell'unico documento allegato al bilancio preventivo 2023-2025 denominato " Prospetto economico Esercizio 2023-2025 riepilogo competenza e cassa " , viene rappresentata una situazione di cassa sempre in perfetto equilibrio dei flussi finanziari di entrata e di uscita dell'Azienda ATER Viterbo, la cui differenza algebrica presenta sempre (per tutti e tre gli esercizi) una perfetta equivalenza con saldo pari a zero.

Va inoltre evidenziato, ancora, che a seguito delle raccomandazioni e sollecitazioni del Collegio Sindacale de quo - formulate e rappresentate all'Azienda finanche nell'ultimo verbale contenente la propria relazione al preventivo dell'ente ATER Viterbo 2022-2024 - intese all'inoltro di uno specifico quesito alla Regione Lazio in relazione ad una espressa pronuncia della Regione sulla esistenza di un obbligo delle Ater di doversi uniformare alla stesura di un bilancio di previsione per titoli, missioni e programmi su tre anni come disposto dal D.LGS 23 giugno 2011 n 118, è finalmente pervenuta una risposta dalla Regione Lazio che , allo stato, ha fatto più chiarezza in relazione a tale aspetto.

Negli effetti, con nota protocollo 3937/22 del 10/06/2022 la Regione Lazio, DIREZIONE REGIONALE BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO, ha dato indicazioni in merito specificando che: "(...) Ciò posto, si ritiene che l'ATER Provincia di Viterbo, alla stregua degli altri Enti strumentali in contabilità economico-patrimoniale non ancora inseriti tra gli enti e i soggetti indicati a fini statistici nell'elenco oggetto del comunicato dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), non debba ottemperare agli obblighi previsti ai commi da 2 a 6 dell'art.17 del D.Lgs. 118/2011".

FLUSSI FINANZIARI PREVISTI :

presentano sinteticamente le seguenti risultanze riepilogative:

	<u>A.T.E.R. Viterbo</u>				
	<i>Preventivo Economico Esercizio 2023-25</i>			CASSA 2024	CASSA 2025
	<i>Riepilogo Competenza e Cassa</i>				
	<u>Entrate</u>	<i>Compet. 2023</i>	<i>Cassa 2023</i>		
401	<u>RICAVI DALLE VENDITE</u>				
40101	<i>Alloggi e locali Legge 560</i>	<i>665.580,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
40102	<i>Servizi residenziali</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
40103	<i>Materiali e scorte</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
40104	<i>Beni patrimoniali</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
		<i>665.580,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
402	<u>RICAVI DELLE PRESTAZIONI DI SERVIZI</u>				
40201	<i>Canoni di locazione</i>	<i>4.161.370,00</i>	<i>4.161.370,00</i>	<i>4.320.000,00</i>	<i>4.330.000,00</i>
40202	<i>Corrispettivi e rimborsi per amministrazione degli Stabili</i>	<i>155.000,00</i>	<i>140.000,00</i>	<i>130.000,00</i>	<i>120.000,00</i>
40203	<i>Corrispettivi e rimborsi per manutenzione degli Stabili</i>	<i>8.000,00</i>	<i>8.000,00</i>	<i>8.000,00</i>	<i>8.000,00</i>
40204	<i>Corrispettivi per servizi a rimborso</i>	<i>81.500,00</i>	<i>35.000,00</i>	<i>30.000,00</i>	<i>30.000,00</i>
40205	<i>Corrispettivi tecnici per interventi edilizi</i>	<i>954.863,00</i>	<i>437.930,00</i>	<i>200.000,00</i>	<i>100.000,00</i>
40206	<i>Corrispettivi da abusivi</i>	<i>0,00</i>	<i>211.963,00</i>	<i>211.963,00</i>	<i>211.963,00</i>
		<i>5.360.733,00</i>	<i>4.994.263,00</i>	<i>4.899.963,00</i>	<i>4.799.963,00</i>
403	<u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI</u>				
40301	<i>Canoni diversi</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
404	<u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI MOBILIARI</u>				
40401	<i>Proventi da partecipazioni</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
40402	<i>Interessi su titoli a reddito fisso</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
405	<u>INTERESSI SU CREDITI VERSO BANCHE ED AMM/NE POSTALE</u>				

40501	<i>Interessi su depositi</i>	21.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
		21.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
406	<u>INTERESSI SU CREDITO VERSO ASSEGNATARI E CESSIONARI</u>				
40601	<i>Interessi da assegnatari</i>	71.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
40602	<i>Interessi da cessionari</i>	23.500,00	10.000,00	15.000,00	15.000,00
		94.500,00	40.000,00	45.000,00	45.000,00
407	<u>INTERESSI SU ALTRI CREDITI</u>				
40701	<i>Interessi attivi diversi</i>	12.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
		12.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
408	<u>CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO</u>				
40801	<i>Contributi dello stato</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
40802	<i>Contributi di altri Enti</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
409	<u>RIMBORSI DALLE GESTIONE SPECIALE</u>				
40901	<i>Rate ammortamento mutui</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
40902	<i>Rimborsi diversi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
410	<u>CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE</u>				
41001	<i>Contributi dello stato</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
41002	<i>Contributi da altri Enti</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
41003	<i>Contributi dello Stato per utilizzo fondi fella G.S.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
411	<u>PROVENTI E RICAVI DIVERSI E SOPRAVVENIENZE ATTIVE</u>				
41101	<i>Proventi e ricavi diversi</i>	503.900,00	400.000,00	400.000,00	360.060,00
41102	<i>Sopravvenienze attive</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		503.900,00	400.000,00	400.000,00	360.060,00
412	<u>PLUSVALENZE PATRIMONIALI</u>				
41201	<i>Vendita di beni patrimoniali</i>	1.212.524,00	1.212.524,00	1.539.000,00	1.363.540,00
41202	<i>Vendita di altri beni</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.212.524,00	1.212.524,00	1.539.000,00	1.363.540,00
413	<u>INCREMENTI PATRIMONIALI</u>				
41301	<u>TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI</u>				
4130101	<i>Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130102	<i>Interventi di risanamento e ristrutturazione della G.S. destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130103	<i>Interventi della G.S. di manutenzione straordinaria - Urbanizzazioni</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130104	<i>Interventi costruttivi della G.O. destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130105	<i>Interventi costruttivi della G.O. ad uso diretto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130106	<i>Interventi costruttivi della G.S. L. 513/77 destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00

4130107	Interventi della G.S. L. 513/77 di manutenzione straordinaria	0,00	0,00	0,00	0,00
4130108	Interventi costruttivi della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00	0,00
4130109	Interventi ris/ro e ristrutturazioni della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00	0,00
4130110	Costi pluriennali	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
41302	<u>TRASFERIMENTO A PATRIMONIO IMMOBILIZZ. TEC. COSTI PLURIENNALI</u>				
4130201	Macchine	0,00	0,00	0,00	0,00
4130202	Mobili e macchine d'ufficio	0,00	0,00	0,00	0,00
4130203	Software applicativi	0,00	0,00	0,00	0,00
4130204	Attrezzatura varia	0,00	0,00	0,00	0,00
4130205	Autovetture	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
414	<u>RIMANENZE FINALI</u>				
41401	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	3.506.398,00	120.000,00	100.000,00	100.000,00
41402	Interventi costruttivi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00
41403	Interventi costruttivi ultimati destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00
41404	Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo-Carmine)	925.540,00	0,00	0,00	0,00
41405	Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla locazione	28.721.641,00	494.870,00	200.000,00	150.000,00
41406	Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla vendita	407.540,00	250.000,00	128.134,00	100.000,00
41407	Interventi ristrutturazione, risanamento e manut. Straord.	0,00	0,00	0,00	0,00
41408	Servizi residenziali di G.O. destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00	0,00
41409	Servizi residenziali di G.O. destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00
41410	Servizi residenziali ultimati e Comuni	0,00	0,00	0,00	0,00
41411	Materiali scorte e finanziamenti vari	0,00	0,00	0,00	0,00
		33.561.119,00	864.870,00	428.134,00	350.000,00
	<u>TOTALE DELLE ENTRATE</u>	41.431.356,00	7.518.657,00	7.319.097,00	6.925.563,00
	<u>Perdita d'esercizio</u>	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>TOTALE GENERALE</u>	41.431.356,00	7.518.657,00	7.319.097,00	6.925.563,00
	<u>Uscite</u>			CASSA 2023	CASSA 2024
301	<u>RIMANENZE INIZIALI</u>				
30101	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00	0,00
30102	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00
30103	Interventi costruttivi della G.S. ultimati destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00
30104	Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo e Carmine)	0,00	0,00	0,00	0,00
30105	Interventi risanamento e ristrutturazione destinati alla locazione	0,00	0,00	0,00	0,00
30106	Interventi risanamento e	0,00	0,00	0,00	0,00

	<i>ristrutturazione destinati alla vendita</i>				
30107	<i>Interventi risanamento e ristrutturazione per manutenzione straordinaria</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30108	<i>Interventi servizi residenziali destinati alla locazione e Comuni</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30109	<i>Interventi servizi residenziali destinati alla vendita/edilizia agevolata</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30110	<i>Interventi servizi residenziali ultimati destinati alla vendita</i>	925.540,00	0,00	0,00	0,00
30111	<i>Materiali e scorte</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		925.540,00	0,00	0,00	0,00
302	INTERVENTI EDILIZII				
30201	<i>Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione</i>	1.406.398,00	200.000,00	100.000,00	50.000,00
30202	<i>Interventi risanam/to e ristruttur/ne della G.S. destinati alla locazione</i>	28.721.641,00	1.700.000,00	1.400.000,00	1.119.263,00
30203	<i>Interventi servizi residenziali e Comuni</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30204	<i>Interventi manutenzione straordinaria</i>	407.540,00	0,00	0,00	0,00
30205	<i>Interventi vari</i>	2.100.000,00	0,00	0,00	0,00
		32.635.579,00	1.900.000,00	1.500.000,00	1.169.263,00
303	INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA LOCAZIONE				
30301	<i>Interventi costruttivi della G.O.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30302	<i>Interventi risanamneto e ristrutturazione uso diretto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30303	<i>Interventi servizi residenziali G.O.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30304	<i>Interventi manutenzione uso diretto e G.O.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
304	INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA VENDITA				
30401	<i>Interventi edilizia agevolata</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30402	<i>Interventi risanamento e ristrutturazione edilizia e agevolata</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30403	<i>Interventi per realizzazione servizi residenziali</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
305	<i>Interventi edilizi uso diretto</i>				
30501	<i>Interventi edilizi uso diretto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30502	<i>Interventi risanamento e ristrutturazione uso diretto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30503	<i>Interventi per realizzazione servizi residenziali uso diretto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
306	MATERIALI E SCORTE				
30601	<i>Acquisto materiali e scorte</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
307	ONERI PER IL PERSONALE IN ATTIVITA' DI SERVIZIO				
30701	<i>Personale in servizio</i>	2.599.357,00	2.599.357,00	2.800.000,00	2.750.000,00
30702	<i>Accantonamenti</i>	120.000,00	120.000,00	150.000,00	140.000,00
30703	<i>Personale in quiescenza</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		2.719.357,00	2.719.357,00	2.950.000,00	2.890.000,00

308	SPESE PER ATTIVITA' ISTITUZIONALI				
30801	Spese generali	1.054.600,00	1.000.000,00	919.797,00	920.000,00
30802	Spese di amministrazione degli stabili	406.500,00	400.000,00	450.000,00	450.000,00
30803	Spese di manutenzione degli stabili (Ufficio Manutenzione)	765.500,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00
30804	Spese per servizi a rimborso	1.500,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
30805	Spese per interventi edilizi	430.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
		2.658.100,00	2.301.300,00	2.271.097,00	2.271.300,00
309	INTERESSI SU DEBITI VS BANCHE				
30901	Interessi bancari	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
		1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
310	INTERESSI SU MUTUI				
31001	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo dello Stato	0,00	0,00	0,00	0,00
31002	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00	0,00
31003	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti senza contributo uso diretto	0,00	0,00	0,00	0,00
31004	Alloggi, locali e servizi residenziali di edilizia residenziale	0,00	0,00	0,00	0,00
31005	Ripiano disavanzi	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
311	INTERESSI SU ALTRI DEBITI				
31101	Interessi ed oneri finanziari diversi	2.600,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
		2.600,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
312	QUOTE AMMORTAMENTO ALLOGGI, LOCALI E SERVIZI RESIDENZIALI				
31201	Alloggi e locali di proprietà in locazione	0,00	0,00	0,00	0,00
31202	Alloggi e locali di proprietà superficiaria in locazione	0,00	0,00	0,00	0,00
31203	Alloggi e locali di proprietà in uso diretto	0,00	0,00	0,00	0,00
31204	Alloggi e locali di proprietà superficiaria in uso diretto	0,00	0,00	0,00	0,00
31205	Servizi residenziali di proprietà	0,00	0,00	0,00	0,00
31206	Servizi residenziali proprietà superficiaria	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
313	QUOTE AMM/TO FINANZIARIO ALL, LOC. E SERVIZI RESIDENZIALI				
31301	Alloggi e locali di proprietà superficiaria in locazione	1.010.000,00	0,00	0,00	0,00
31302	Alloggi e locali di proprietà superficiaria in uso diretto	0,00	0,00	0,00	0,00
31303	Servizi residenziali in proprietà superficiaria	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.010.000,00	0,00	0,00	0,00
314	QUOTE AMM/TO MACCHINE, MOBILI, ATTREZZATURE AUTOMEZZI				
31401	Macchine	0,00	0,00	0,00	0,00
31402	Mobili e macchine per ufficio	13.800,00	0,00	0,00	0,00

31403	Attrezzature	0,00	0,00	0,00	0,00
31404	Automezzi	0,00	0,00	0,00	0,00
		13.800,00	0,00	0,00	0,00
315	QUOTE AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI				
31501	Costi pluriennali	4.300,00	0,00	0,00	0,00
		4.300,00	0,00	0,00	0,00
316	ACCANTONAMENTI				
31601	Al fondo rischi si crediti	200.000,00	0,00	0,00	0,00
31602	Al fondo plusvalenze	0,00	0,00	0,00	0,00
31603	Al fondo manutenzione stabili	0,00	0,00	0,00	0,00
31604	Al fondo imposte	0,00	0,00	0,00	0,00
		200.000,00	0,00	0,00	0,00
317	PERDITE PER RIENTRI A FAVORE DELLO STATO PER G.S.				
31701	Rientri finanziari da canoni alloggi	0,00	0,00	0,00	0,00
31702	Somme ricavate dall'alienazione di alloggi	665.580,00	0,00	0,00	0,00
		665.580,00	0,00	0,00	0,00
318	ACCANTONAMENTO CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE				
31801	Contributi dello Stato	0,00	0,00	0,00	0,00
31802	Contributi di altri Enti	0,00	0,00	0,00	0,00
31803	Contributi dello Stato per utilizzo findi della G.S.	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
319	SPESE E PERDITE DIVERSE E SOPRAVVIVENENZE PASSIVE				
31901	Spese perdite diverse	0,00	0,00	0,00	0,00
31902	Sopravvenienze passive	0,00	0,00	0,00	0,00
31903	Sopravvenienze passive Legge 513	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
320	MINUSVALENZE PATRIMONIALI				
32001	Vendita di beni patrimoniali	0,00	0,00	0,00	0,00
32002	Vendita di altri beni	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
321	IMPOSTE E TASSE				
32101	Imposte e tasse esercizio in corso	585.000,00	585.000,00	585.000,00	585.000,00
32102	Imposte e tasse esercizi precedenti	10.000,00	10.000,00	10.000,00	7.000,00
		595.000,00	595.000,00	595.000,00	592.000,00
	TOTALE DELLE USCITE	41.431.356,00	7.518.657,00	7.319.097,00	6.925.563,00
322	Utile d'esercizio				
32201	Utile d'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTALE GENERALE	41.431.356,00	7.518.657,00	7.319.097,00	6.925.563,00
			E-U	E-U	E-U
			0,00	0,00	0,00

CONTO ECONOMICO 2023-2025 ATER VITERBO

PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO DEI COSTI E DEI RICAVI 2023-25 BILANCIO FORMATO CEE

CONTO ECONOMICO	ANNO 2022	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.746.859,00	4.161.370,00	4.313.494,00	4.323.710,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	3.746.859,00	4.161.370,00	4.313.494,00	4.323.710,00
di cui indennità di occupazione	715.823,00	791.753,00	600.000,00	500.000,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	10.485.338,00	32.635.579,00	19.300.000,00	12.500.000,00
5) Altri ricavi e proventi:	2.976.104,00	2.755.387,00	2.857.342,00	1.866.000,00
5.1 Contributi in conto esercizio	267.000,00	0,00	0,00	0,00
5.1.1 da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale				
5.1.1.1 di cui Stato	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2 da Enti dell'Amministrazione Pubblica locale				
5.1.2.1 di cui Regioni e Province autonome	0,00	0,00	0,00	0,00
5.1.2.2 da Altri				
5.1.2 Altri Ricavi e Proventi	2.709.104,00	2.755.387,00	2.857.342,00	1.866.000,00
di cui corrispettivi tecnici	913.904,00	954.863,00	730.342,00	350.000,00
di cui plusvalenze	1.263.000,00	1.212.524,00	1.539.000,00	1.300.000,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	17.208.301,00	39.552.336,00	26.470.836,00	18.689.710,00
B) Costi della produzione				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	13.257.028,00	35.293.779,00	21.958.200,00	14.321.649,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	10.485.338,00	32.635.579,00	19.300.000,00	12.500.000,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	190.990,00	231.200,00	231.200,00	231.200,00
di cui prestazioni professionali	139.000,00	159.000,00	150.000,00	150.000,00
di cui contenzioso generale ente	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	150.000,00	135.000,00	135.000,00	135.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.199.999,00	2.535.757,00	2.873.936,00	2.750.000,00
a) Salari e stipendi	1.465.726,00	1.477.000,00	1.885.936,00	1.800.000,00
b) Oneri sociali	301.640,00	290.000,00	328.000,00	300.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	110.000,00	120.000,00	150.000,00	140.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	322.633,00	648.757,00	510.000,00	510.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.042.100,00	1.028.100,00	950.000,00	929.361,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.600,00	4.300,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.035.500,00	1.023.800,00	900.000,00	900.000,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0,00	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	458.874,00	451.000,00	445.000,00	445.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
di cui IVA pro-rata	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI	160.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
di cui IMU/TASI esercizi precedenti	7.874,00	10.000,00	5.000,00	5.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	17.158.001,00	39.508.636,00	26.427.136,00	18.646.010,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	50.300,00	43.700,00	43.700,00	43.700,00
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	116.000,00	127.500,00	127.500,00	127.500,00
di cui interessi attivi	116.000,00	127.500,00	127.500,00	127.500,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	6.300,00	6.200,00	6.200,00	6.200,00
di cui interessi passivi	4.200,00	4.100,00	4.100,00	4.100,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	109.700,00	121.300,00	121.300,00	121.300,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie				
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	160.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	160.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
di cui IRAP	100.000,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00
di cui IRES	60.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00

- Entrate effettive	2023	€.	7.518.657,00
- Uscite effettive	2023	€	7.518.657,00
- Andamento della cassa	2023	€	0,00
RENDICONTO ECONOMICO			
- Costi	2023	€.	39.679.836,00
- Ricavi	2023	€.	39.679.836,00
- perdita/utile al 31/12/2023		€.	0,00

Per quanto di evidenza in tutte le precedenti relazioni del Collegio al documento Preventivo di gestione, anche in questa relazione al bilancio Preventivo triennale dell'Ente ATER per il 2023-2025, si ribadiscono intatte le perplessità dell'organo di Controllo scrivente in merito alla effettiva possibilità del raggiungimento dell'equilibrio economico (raggiunto solo nel consuntivo 2020, sostanzialmente non per effetto della gestione ordinaria, ma grazie ad una plusvalenza su vendite immobiliari molto importante che non si verificava da anni).

In effetti, se si pone l'attenzione alla principale voce di ricavo ordinario dell'Ente de qua, costituita dai canoni di locazione, si può desumere nelle appostazioni economiche dell'Ente effettuate nel Preventivo 2023, l'esistenza di

una importante criticità che – a parere dell'Organo scrivente - non può permettere di raggiungere l'equilibrio di bilancio perfetto così come rappresentato; (quanto asserito vale ancor di più per la componente finanziaria).

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

Anche se risultano apprezzabili e condivise dall'Organo di controllo tutte le azioni messe in campo dall'Ater Viterbo ed esplicitate nella propria relazione dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani per fare fronte alla morosità relativa agli immobili locati e occupati di proprietà dell'ente consistenti nelle seguenti azioni:

- a) Azioni di sfratto nei confronti degli inquilini per i quali l'azienda ATER Viterbo è in possesso di un titolo esecutivo;
- b) recupero attraverso un sistema di riscossione coattiva tramite l'Agenzia delle Entrate – Riscossione - mediante l'iscrizione a Ruolo per un importo di circa €. 590.000,00 riferito agli occupanti senza titolo che non hanno potuto usufruire della sanatoria e per i quali l'Azienda è già in possesso di titolo esecutivo. (il Collegio ritiene comunque che detta procedura, sebbene assolutamente condivisa e dovuta nel metodo, non produrrà grandi risultati in termini finanziari attesa la natura prevalente degli occupanti senza titolo quali persone senza un reddito realmente aggredibile);
- c) azioni avviate ovvero da avviare su un totale di circa n. 120 occupanti senza titolo, per il recupero al 31/12/2022 di un totale di €. 3.336.039,42 pari a n. 98 posizioni effettive le restanti 20 posizioni avranno corso nel 2023 (anche per questo aspetto valgono le considerazioni effettuate dal Collegio al punto precedente in tema di reale solvibilità degli occupanti senza titolo degli immobili).
- d) Intervento della Regione Lazio con la L.R. n. 19/2022, che consente alle Ater il recupero transattivo delle somme al 31/12/2019, riguardante gli alloggi, già previsto dalla L.R. n. 1/2020, ed esteso anche alle morosità degli occupanti abusivi di cui alla legge di sanatoria anzidetta. Al fine di dare attuazione alla normativa di cui sopra il Consiglio di Amministrazione dell'Ater, con delibera n. 29 del 23 febbraio 2023 ha autorizzato gli Uffici aziendali a procedere al recupero della morosità mediante transazioni, dopo aver proceduto ad una capillare ricognizione delle singole posizioni debitorie degli Utenti. Da questa attività l'Ente conta di ricevere subito un incremento degli incassi poiché ciascun utente che aderirà alla transazione proposta dovrà versare un anticipo del 5% sul debito contestato. L'Azienda calcola che l'incasso relativo agli utenti in sanatoria ex L.R. n. 1/20 possa essere di circa €.88.000,00.
- e) messa in mora di n. 1092 utenti morosi, con la contestazione di un totale di € 2.403.699,86 effettuate su un numero di 127 posizioni interessate alla rateizzazione con un costante controllo e relative contestazioni di mancato rispetto degli impegni assunti. Il Direttore generale evidenzia nella propria relazione come detta attività, nel corso del 2023, abbia già permesso all'Azienda, nei primi mesi del 2023, il recupero di oltre 114.000,00 euro (poco meno del 5% del totale) e agli inquilini la sottoscrizione di n. 25 accordi transattivi aventi ad oggetto la dilazione del debito senza dover subire le conseguenze di un giudizio con aggravio delle spese legali.

Il Collegio scrivente, (in riproposizione delle richieste già avanzate dall'organo di controllo de quo nella scorsa relazione al Bilancio preventivo dell'Ente 2022-2024 e in assenza di una analisi dettagliata contenuta nella relazione del Presidente in ordine andamento dei canoni di locazione soprattutto in funzione delle quote effettive dei loro incassi ed analisi dell'eventuale morosità effettiva) continua a ritenere fondamentale che l'Ufficio Tecnico provveda al più presto e non più tardi del 31 luglio 2023, anche per l'esercizio 2023, ad effettuare un attento e specifico monitoraggio dei risultati di tutte le lodevoli azioni poste in campo dai vertici aziendali dell'Ater di Viterbo e un nuovo monitoraggio dei crediti per canoni di locazione incassati nel 2023 rispetto a quelli maturati per competenza (inserendo anche la fascia 8 costituita dagli occupanti senza titolo) e la sottoponga all'attenzione del C.D.A. dell'Ente (inviando copia della relazione anche allo scrivente Organo di controllo) affinché il medesimo C.D.A. possa avere contezza della situazione effettiva economica e anche finanziaria della Azienda ATER Viterbo e verificare eventuali possibili ulteriori azioni strategiche da adottare.

Negli effetti, ad esempio, come ben specificato nella propria relazione anche dal Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Ater Viterbo Ing. Ivan Grazini, la fascia 8 dei canoni di locazione è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul canone E.R.P. annuo totale di €.3.693.291,00 per €. 791.753,00 vale a dire per circa il 21,44%, incidenza significativa che non presenta apprezzabili miglioramenti rispetto la percentuale del non migliorata rispetto alla percentuale del 21,69% rilevata lo scorso esercizio. Nel tempo e negli anni passati, si è oramai avuta contezza che questa fascia di crediti della Ater Viterbo, non sono mai stati incassati per una larga parte del loro ammontare e che, il riproporsi della medesima situazione, sia di per se bastevole per compromettere l'equilibrio in termini finanziari dell'Ente ATER di Viterbo.

Il Collegio, pertanto, evidenzia e ribadisce l'assunto di come il canone relativo alla fascia 8, (da dato storico oramai consolidato negli anni scorsi), costituisce un canone che, tendenzialmente, non viene incassato per quasi la totalità dell'importo e, nei fatti, potrebbe non consentire all'Azienda il rappresentato perfetto equilibrio finanziario nel corso del biennio 2023-2025, anche al netto della condivisa azione di revisione di 462 canoni di locazione di locali ad uso diverso da abitazione che hanno prodotto, fin dall'esercizio 2022, un incremento di ricavi pari ad euro 461.079,00.

Il Collegio Sindacale, pertanto, per quanto argomentato sopra, continua a mettere in risalto la circostanza che, rispetto ad un emesso di €. 3.693.291,36 appostato a Conto Economico fra la voce ricavi, una volta detratta la fascia sanzionatoria 8 per la quasi totalità dell'importo e una volta detratta anche la morosità fisiologica dell'utenza ordinaria, possa essere abbastanza evidente di quanto, la rinuncia annuale (almeno in termini finanziari) alla voce dei ricavi afferenti i canoni ordinari complessivi appostati in conto economico dall'azienda

ATER Viterbo, possa essere, a parere del Collegio scrivente, pari a ben oltre il 30% dell'importo ordinario relativo all'emesso dall'Azienda.

In relazione a questo tema, il Collegio suggerisce alla Direzione Aziendale di monitorare attentamente l'incasso dei crediti verso utenti ed assegnatori alla luce della previsione sfidante che è stata prevista nel documento in oggetto a titolo di accantonamento per rischi su crediti (euro 200.000,00), in confronto a quanto l'Ente storicamente rileva nei propri bilanci consuntivi.

Giova rammentare che ai sensi dell'articolo 2426 cc nr 8) del Codice Civile " i crediti e i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo".

Sono esonerati dall'adozione del criterio del costo ammortizzato, le aziende che redigono il bilancio in forma abbreviata e le micro-imprese pur avendone la facoltà.

Al sensi dei principi contabili sanciti dall'Organismo italiano di Contabilità nell'O.I.C. nr 15, il collegio vuole richiamare l'attenzione sui seguenti principi stabiliti.

- a) I crediti sono rappresentati in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti, per cui è necessario al fine esercizio svalutare un credito qualora si ritenga probabile che abbia perso valore.
- b) Al fine di stimare il fondo svalutazione crediti una società deve valutare se sussistano degli indicatori che facciano ritenere probabile che un credito abbia perso valore. Di seguito si riportano alcuni esempi di tali indicatori:

- significative difficoltà finanziarie del debitore;
- una violazione del contratto, quale un inadempimento o un mancato pagamento degli interessi o del capitale;
- il creditore, per ragioni economiche o legali relative alla difficoltà finanziaria del debitore, estende a quest'ultimo una concessione che il creditore non avrebbe altrimenti preso in considerazione;
- sussiste la probabilità che il debitore dichiari fallimento o attivi altre procedure di ristrutturazione finanziaria;
- dati osservabili che indichino l'esistenza di una diminuzione sensibile nei futuri flussi finanziari stimati per un credito, ivi incluso, condizioni economiche nazionali o locali sfavorevoli o cambiamenti sfavorevoli nelle condizioni economiche del settore economico di appartenenza del debitore.

c) Se i crediti sono numerosi e individualmente non significativi, tale verifica può essere effettuata a livello di portafoglio crediti.

Se la stima del fondo svalutazione crediti avviene a livello di portafoglio, i crediti sono raggruppati sulla base di caratteristiche di rischio di credito simili che sono indicative della capacità dei debitori di corrispondere tutti gli importi dovuti secondo le condizioni contrattuali (per esempio, settore economico di appartenenza dei debitori, area geografica, presenza di garanzie, classi di scaduto, ecc.).

In questi casi, alle suddette classi di crediti si possono applicare formule per la determinazione delle riduzioni di valore (ad esempio, una percentuale dei crediti rappresentativa delle perdite medie storicamente rilevate, eventualmente corretta per tenere conto della congiuntura corrente).

In funzione di quanto sopra argomentato, il Collegio invita gli organi apicali dell'ATER di Viterbo, a fare redigere agli uffici tecnici dell'Ater di Viterbo preposti, un prospetto di determinazione della posta da accantonare determinata sulla base dei principi stabiliti dall'Oic 15 in tema di accantonamento dei rischi su crediti e di procedere, nel caso fosse ritenuto necessario, con una determina di variazione del bilancio preventivo 2023-2025.

In conseguenza per riuscire a fronteggiare utilmente la causa che impedisce all'Azienda ATER di Viterbo di esercitare in maniera sostenibile la sua attività ordinaria che costituisce la propria mission e la carenza di liquidità finanziaria, risulterebbe comunque necessaria, - come sia questo Collegio che i vertici aziendali Ater Viterbo rappresentano alla Regione da anni - l'adozione di nuove politiche di determinazione del canone di locazione da parte della Regione Lazio che vadano a incidere ed eliminare la causa che costituisce la presenza del difficile equilibrio economico dell'Ente ATER Viterbo (**ma a parere del Collegio anche e soprattutto finanziario**) e che resta sempre afferente alla differenza che deriva fra quanto l'Azienda incassa per canoni di locazione di alloggi erp e quanto la stessa spende per la gestione minimale ed essenziale degli stessi.

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

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

In afferenza a questo aspetto, il Collegio de quo rappresenta intatte tutte le sue preoccupazioni e richiama l'attenzione del C.D.A., seppure quanto rappresentato nella proposta Programmatica delle attività anno 2023-2025 prodotta dal Direttore Generale dell'Ente Avvocato Fabrizio Urbani, lo stesso rappresenta l'andamento di cassa dell'ente Ater di Viterbo, in perfetto equilibrio finanziario (ma comunque in contrasto con l'andamento che le risorse finanziarie hanno subito una riduzione nei periodi precedenti pari ad euro 1.582.061,00 nell'anno 2019, ad Euro 1.435.679,00 per l'anno 2020 e ad Euro 1.650.602,00 nell'ultimo consuntivo approvato per l'esercizio 2021).

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

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

Proseguendo nell'analisi del documento Preventivo 2023-2025 dell'ATER Viterbo, si rileva che, anche in funzione di quanto affermato direttamente dal Presidente del Consiglio di Amministrazione nella propria relazione, nel corso dell'anno precedente è stato ultimato un generale riordino dei Programmi di alienazione del patrimonio ERP dell'Azienda, allineando l'intera "filiera" delle cessioni, ricostruendo le posizioni che hanno interessato i Piani di vendita negli anni 2007 (n.540), 2009 (n.664), 2016 (n.851) e 2019 (n.288), che hanno determinato un considerevole numero di pratiche da evadere con urgenza per rispondere alle numerose e pressanti manifestazioni di interesse all'acquisto iniziato nel corso dell'esercizio 2022 e che ancora continua a svolgere i suoi effetti.

Per quanto suesposto, si prevedono entrate per l'anno 2023 di €. 1.212.524,00 come plusvalenze da cessioni per la vendita di n.35 alloggi, n.10 locali garage e n.6 posti auto, che sarebbero essenziali per determinare un pareggio di bilancio di previsione per l'anno 2023.

Il Collegio, anche in questo caso osserva e ribadisce che l'effettivo raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano delle vendite, con uno sguardo rivolto agli anni precedenti, si è realizzato solo in minima parte, pertanto sarebbe stato prudentiale non appostare la plusvalenza per l'intero nel bilancio preventivo dell'ATER Viterbo afferente l'anno 2023 ma bensì stimarle in una percentuale del totale ritenuta di certa realizzazione.

Ad ogni modo, il Collegio rinnova le esortazioni precedentemente formulate e continua ad esprimere preoccupazioni al riguardo e invita, nel contempo gli Uffici e gli Organi di *governance* dell'Ente a monitorare costantemente il relativo andamento al fine di adottare, come più volte precisato sopra, eventuali e necessari interventi di riequilibrio tali da consentire, finalmente, la produzione di benefici effetti riconducibili ad un pareggio economico fra ricavi e costi dell'Ente ATER Viterbo nel bilancio consuntivo 2023.

Il Collegio Sindacale, pertanto, ripropone con forza la sua convinzione (come fatto in tutte le precedenti relazioni al bilancio consuntivo e/o preventivo ovvero in propri verbali di riunione) che, **gli ultimi bilanci Preventivi di gestione (così come quello per il triennio 2023-2025) evidenziano una anomalia operativa ai fini del raggiungimento di un equilibrio in condizioni di normale operatività.**

L'organo di revisione ritiene comunque che l'Ente debba tendere ad evitare l'utilizzo di entrate in conto capitale, quali i proventi da alienazione di immobili, per il finanziamento della spesa corrente, e di conseguenza suggerisce di ricercare comunque un effettivo equilibrio di parte corrente, per assicurare maggiore solidità al bilancio e visto che i proventi per vendita e alienazione del patrimonio immobiliare esistente hanno, per la loro natura (previsto dalla Legge 560/1993, e anche dalla Legge Regionale nr. 27 del 2006), un utilizzo vincolato ben specifico.

Pertanto le spese correnti considerate incompressibili dovrebbero essere coperte da entrate correnti realizzabili a tariffe e canoni vigenti, purtroppo questa situazione, in assenza di una determinazione da parte della Regione Lazio di revisione dei canoni di locazione in aumento non sembra essere allo stato possibile.

E' parere del Collegio che l'Ente Ater Viterbo (così come in questo momento sta già facendo) possa e debba continuare a sfruttare – ancora per tutto l'anno 2023 e fino a tutto il 2025 - le previsioni contenute negli articoli 119 e 121 del D.L. 34/2020 in tema di supercobonus e supersismabonus per rinnovare e incrementare a costo zero il proprio patrimonio immobiliare in tutte le circostanze e situazioni ove ciò sia possibile, nonché dare la completa e massima realizzazione di tutti i piani di intervento previsti in finanziamento attraverso l'istituto normativo dettato dal PNRR (alle pagine 5 e 6) nella relazione al bilancio preventivo 2023-2025 dell'Ente ATER di Viterbo dal Presidente del C.D.A. Ing. Ivan Grazini.

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

Allo stato, l'Organo di revisione scrivente, pertanto, nulla può fare che ribadire gli stessi concetti già espressi in sede di relazione al Bilancio Preventivo dell'Ente Ater di Viterbo per l'anno 2022-2024 che risultano pienamente attuali e validi anche per il documento preventivo dell'anno 2023-2025 e che interamente si ribadiscono e si riportano di seguito:

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

Sul piano dei ricavi, non si può non rilevare l'inadeguatezza dei canoni di locazione che, nella Regione Lazio, e nello specifico per la Ater di Viterbo, anche successivamente all'emanazione della L.R. 06 Agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) sono rimaste quelle previste dalla L.R. 26 Giugno 1987, n. 33, così come modificata dall'art.284 della L.R. 10 Maggio 2001, n.

10. Infatti i 7,75 euro del canone sociale derivano dalla mera conversione in euro delle 15.000 lire previste dall'art.39 della L.R. 33/1987, così come la griglia delle fasce reddituali e le aliquote percentuali da applicare per il calcolo del canone negli altri casi. **Risulta indubitabile che sia necessario arrivare quanto prima alla conversione in Legge Regionale della proposta di Legge Regionale, che modifichi sostanzialmente la L.R. n.12/99, relativamente ad una nuova suddivisione di fasce di utenza e quindi preveda un incremento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.**

Il Collegio Sindacale de quo, evidenzia che pur apprezzando l'attività svolta dai vertici aziendali che ha aggiornato in aumento del canone di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo un numero di 462 contratti, conseguendo un maggior importo di canoni annuali pari ad euro 461.079,00, non può che ancora rilevare che va da sé, che dal 1987 ad oggi, un canone sociale minimale adeguato che voglia rappresentare un paniere equivalente al 7/8% circa della pensione sociale non potrebbe attestarsi a meno di 40,00 / 45,00 euro mensili circa mentre quello della Ater Viterbo è sempre fermo e pari ad euro 7,75. Siamo quindi di fronte ad un canone applicato sulla fascia sociale almeno circa sei volte inferiore all'attuale e congruo valore di realizzo. La stessa discrepanza (3/5 volte inferiore) si ritiene sussistente anche per le successive fasce dei canoni di locazione applicati rispetto a quelli applicabili correntemente; quanto precede, anche alla luce del tasso di inflazione su base annua calcolato al mese di dicembre del 2022, che è stato pari all'11,6%.

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

Il gap economico è stato fin qui finanziato (anche se come già evidenziato a parere dello scrivente Collegio in maniera impropria), mediante la cessione degli alloggi patrimoniali e dal prelevamento di liquidità dai Fondi di bilancio relativi appostati ai sensi della Legge 560/93; anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche alla onda lunga della crisi post pandemica da COVID-19 e alla crisi economica in atto dettata dall'alto tasso di inflazione che si è sviluppato in Italia (nel mese di dicembre 2022 , su base annua , si ribadisce che l'inflazione calcolata ha espresso un tasso superiore all'11%) e , in ultimo, anche da cause dettate da una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda l'individuazione degli alloggi alienabili, che per i prezzi di cessione molto esigui.

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

Le uniche leve attivabili in via endogena da parte aziendale sono state limitate , pertanto, ai costi del personale e a quelli della manutenzione, rappresentando in ogni caso una condizione non sufficiente alla soluzione della problematica evidenziata e comunque, nel caso della ridotta manutenzione, non si può non constatare che si potrebbe avere un depauperamento del patrimonio immobiliare dell'Ente Ater Viterbo connesso anche a possibili rischi di salute ed incolumità di coloro che abitano gli alloggi. In questo senso il Collegio ribadisce e raccomanda al C.D.A. e ai vertici aziendali della ATER di Viterbo, l'importanza e l'essenzialità di procedere a una profonda e marcata ristrutturazione a costi vicini allo zero del proprio patrimonio esercitando, a tal fine, la leva normativa prevista e dettata dagli articoli 119 e 121 del D.L. 34/2020 in tema di SUPERCOBONUS E SUPERSISMABONUS insieme ai progetti interamente finanziati dal PNNR costituiscono allo stato la via maestra da percorrere.

Fatte queste premesse, si fanno presenti le criticità operative al momento più rilevanti:

Pareggio gestionale

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

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

Alienazioni immobili

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

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

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

- a) non sarà comunque possibile applicare fra la previsione di entrate quanto disposto dalla L.R. 27/2006 all'articolo 50, comma 2, poichè il contratto di servizio siglato dalla ATER di Viterbo il 27/07/2009 e valevole per gli esercizi 2009, 2010 e 2011 è scaduto e non è stato mai più rinnovato;
- b) Conseguenza diretta del punto a) sarà che, per l'esercizio 2023, nessun contributo ai fini di cui sopra (neanche in misura minima) sarà erogato dalla Regione Lazio a favore della ATER di Viterbo rendendo ancora di più necessarie misure e politiche di gestione diverse dalle attuali.

di verificare prontamente se per l'Ente A.T.E.R. di Viterbo sia possibile, in attesa di procedere ad una riforma organica da parte della Regione Lazio dell'intero comparto Ater che passi attraverso la conversione in Legge Regionale della proposta di Legge Regionale, (e avente ad oggetto la modifica sostanziale della L.R. n.12/99, relativamente ad una nuova suddivisione di fasce di utenza e quindi un aumento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) invocare le norme sulla " modifica delle tariffe e dei prezzi pubblici " disposte dall'articolo 54 del D.P.R. 446/97 così come modificate dall'articolo 54 della Legge 388/2000, ovvero procedere ad una riforma organica da parte della Regione Lazio dell'intero comparto Ater sulla scorta delle criticità operative fin qui formulate. Si fa inoltre presente che, la norma invocata di cui sopra, ab origine, disponeva la possibilità di approvare canoni e tariffe pubbliche prima o contestualmente all'approvazione del Bilancio di Esercizio. Allo stato, in conseguenza delle modifiche legislative apportate dall'articolo 54 della Legge 388/2000, si ritiene sia possibile modificare anche durante l'esercizio le tariffe, i canoni ed i prezzi pubblici in presenza di rilevanti incrementi o discrepanze in relazione ai costi sostenuti per i relativi servizi gestiti.

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

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

- a) Monitorare attentamente e costantemente (attraverso la redazione di report e verifiche delle entrate infrannuali) che la previsione di nuove o maggiori entrate appostate nel Bilancio Previsionale 2023-2025 si basi su dati e fatti attendibili anche se la loro realizzazione potrà verificarsi successivamente.
- b) Monitorare che non si stiano verificando, per le entrate più significative, minori accertamenti non riassorbibili con maggiori accertamenti verificati in ordine ad altre entrate o con corrispondenti e certe diminuzioni di talune spese.
- c) Monitorare e porre in essere tutte le azioni necessarie e/o correttive al fine di mantenere gli equilibri di bilancio.
- d) Rispettare i vincoli di destinazione delle entrate (ed ove non possibile richiedere sempre il preventivo assenso alla Regione Lazio per utilizzi difformi, soprattutto se l'impiego di dette risorse è utilizzato per spese correnti).

Viste e considerate tutte le evidenze che precedono, il Collegio non può che rinnovare al Presidente del Consiglio di Amministrazione e al C.D.A. della ATER di Viterbo, l'invito e l'esortazione affinché vengano definite, attuate e realizzate dall' ATER di Viterbo le strategie da individuare quali soluzioni alternative per l'equilibrio economico e soprattutto finanziario 2023-2025 dal Direttore Generale e che si sostanzino in una nuova proposta programmatica delle attività e di indirizzo generale dell'Azienda, definite fra tutte quelle previste all'articolo 2 dello Statuto dell'Ente e dalla Legge numero 30/2002 di istituzione delle ATER.

Appare infine a questo Collegio Sindacale, che in tema di recupero della morosità, di primaria rilevanza è stato l'intervento della Regione Lazio che con la L.R. n. 19/2022 consente alle Ater il recupero transattivo delle somme al 31/12/2019, riguardante gli alloggi, già previsto dalla L.R. n. 1/2020, ed esteso anche alle morosità degli occupanti abusivi di cui alla legge di sanatoria anzidetta.

Al fine di dare attuazione alla normativa di cui sopra il Consiglio di Amministrazione dell'Ater, con delibera n. 29 del 23 febbraio 2023 ha autorizzato gli Uffici aziendali a procedere al recupero della morosità mediante transazioni, dopo aver proceduto ad una capillare ricognizione delle singole posizioni debitorie degli Utenti.

Da questa attività L'Ente ATER Viterbo afferma che conterà di rilevare presto un incremento degli incassi poiché ciascun utente che aderirà alla transazione proposta dovrà versare un anticipo del 5% sul debito contestato. L'ente valuta in circa 88.000,00 euro l'incasso relativo agli utenti in sanatoria ex L.R. n. 1/20.

Questa operazione, per l'anno 2023, potrebbe costituire, in ipotesi, una profittevole misura di contrasto all'impatto della morosità sulle risorse finanziarie dell'Ater di Viterbo, congiuntamente alle ulteriori risorse che potranno arrivare dall'aggiornamento di nr 462 canoni di locazione di locali ad uso diverso che porteranno al bilancio dell'Ente maggiori ricavi pari ad euro 461.079,00.

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

Nei fatti la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio aziendale, efficientamento energetica, riduzione del rischio sismico, abbattimento delle barriere architettoniche, riqualificazione

architettonica a costo molto ridotto rispetto al realizzato e in alcune lavorazioni addirittura pari allo zero, è possibile e attuabile in funzione delle previsioni contenute all'art. 119 comma 9 lett.c) del Decreto Rilancio "Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici".

Per quanto sopra richiamato, il Collegio Sindacale, ritiene che sia prioritario dare pronta esecuzione alla Deliberazione del Commissario Straordinario n.14 del 29/10/2020 ed eventuali e ulteriori delibere in questo senso adottate, avente quale obiettivo strategico di avviare un programma di riqualificazione edilizia ed energetica del patrimonio edilizio aziendale anche al fine di perseguire l'obiettivo che si è posto il legislatore nel citato "Decreto Rilancio" e ss.mm.ii.,

C) PARERE FINALE

Il Collegio, nel richiamare tutte le criticità, le raccomandazioni, i suggerimenti le preoccupazioni e le osservazioni contenute nel corpo della presente relazione al fine di perseguire e realizzare - quanto più fattivamente possibile - la mission aziendale del medesimo Ente ATER di Viterbo, pur apprezzando e condividendo le azioni poste a fondamento dell'attività programmatica dell'Azienda posta in essere dai vertici aziendali, ritiene tuttavia che il pareggio di bilancio dell'ATER di Viterbo rappresentato nel bilancio di Previsione 2023-2025, non sia fattivamente raggiungibile nei termini di equilibrio economico perfetto attraverso la gestione ordinaria dell'Ente ma soprattutto non sia raggiungibile per quanto attiene la componente finanziaria che presenta già da preventivo della Azienda ATER un ulteriore deficit; quanto precede per la ragione afferente sia alla presenza di un deficit strutturale di parte corrente derivante dagli insufficienti prezzi applicati ai canoni di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata, sia perché potrebbe anche apparire di difficile realizzo l'intera plusvalenza programmata per euro 1.212.524,00 circa per la vendita di unità immobiliari, nonché per l'elevato grado di morosità degli utenti assegnatari e non assegnatari degli alloggi ATER Viterbo, che non permette, all'Ente ATER di Viterbo, di incassare tutte le risorse costituenti la voce di entrata relativa al valore degli attuali (ancorchè esigui) canoni di locazione attualmente vigenti.

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

Il Collegio parallelamente auspica l'avvio, l'acquisto e la realizzazione di nuovi alloggi e lo svolgimento di una costante e mirata manutenzione straordinaria, così come dettagliatamente previsti nella sezione "ATTIVITA' RELATIVA ALLE NUOVE COSTRUZIONI" della relazione al bilancio Preventivo 2023-2025 redatta dal Direttore Generale dell'Ente Avv. Fabrizio Urbani e confermata nella propria relazione anche dal Presidente del C.D.A. Ing. Ivan Grazini.

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

della relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione;

delle variazioni rispetto all'anno precedente;

della verifica effettuata sugli equilibri di competenza e di cassa.

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

rilevata (ad eccezione delle osservazioni formulate nella presente relazione in particolare modo riferibile al proprio parere di impossibilità di chiudere in perfetto equilibrio finanziario la gestione preventiva 2023 e sulla determinazione del fondo accantonamento rischi su crediti) la coerenza, la congruità e l'attendibilità contabile di tutte le altre previsioni di bilancio non attenzionate.

Esprime, pertanto, parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione 2023-2025 e sui documenti allegati e non evidenzia motivi ostativi all'approvazione del bilancio previsionale 2023-2025 dell'Ente ATER di Viterbo.

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 12 maggio 2023

IL COLLEGIO SINDACALE

Il Presidente

F.to Dott. Adriano Corsetti

I Componenti Effettivi.

F.to Dott. Stefania Santini

F.to Dott. Mauro Pietrini

DATO ATTO

-**che** sono state fornite al Consiglio di Amministrazione delucidazioni in merito ai contenuti della situazione contabile preventiva per l'esercizio 2023 ed il triennio 2023-2025;

-**che** i documenti e gli elaborati che compongono il bilancio di previsione 2023-2025 sono stati messi a disposizione del Consiglio di Amministrazione, al fine di consentirne l'esame;

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

all'unanimità dei voti legalmente espressi

DELIBERA

- di approvare il bilancio di previsione dell'Azienda per il triennio 23-25, composto dai seguenti documenti:

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

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

- prospetto dimostrativo dell'equilibrio costi e ricavi come dalla gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione ai sensi delle disposizioni regionali in materia su tre anni (2023-2024-2025) con le seguenti risultanze:

Costi	€.	39.679.836,00
Ricavi	€.	39.679.836,00
Disavanzo	€.	0,00

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

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

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

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

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

- la situazione finanziaria dell'Azienda per il 2023 che si esprime sinteticamente nelle seguenti risultanze:

Entrate per cassa	€.	7.518.657,00
Uscite per cassa	€.	7.518.657,00
Disavanzo	€.	0,00

- la situazione finanziaria dell'Azienda su tre anni (2023-2024-2025);

- gli elaborati riferiti al conto economico analitico per l'annualità 2023 che si esprime sinteticamente nelle seguenti risultanze.

Costi	€.	41.431.356,00
Ricavi	€.	41.431.356,00
Disavanzo	€.	0,00

- di richiedere alla Regione Lazio il riconoscimento dei costi e dei ricavi nella misura indicata negli elaborati ai fini dell'attivazione di interventi per il ripiano del disavanzo di gestione

come previsto dall' Art. 50 comma 2 della Legge Regionale 27/2006 come modificato dall'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 11/2007;

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

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

- di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva;

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

Il Presidente del CDA
F.to Ing. Ivan Grazini