



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. 8**

**15 maggio 2024**

**Oggetto:** Bilancio previsione anno 2024-2026 - Esame ed approvazione.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

VISTI, per quanto concerne i poteri:

- la Legge Regionale Statutaria del Lazio 11 novembre 2004, n. 1, recante il "Nuovo Statuto della Regione Lazio", e ss. Mm. e ii;
- la Legge Regionale del Lazio 3 settembre 2002, n. 30, recante "Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica", e ss.mm. e ii;
- il Decreto Legge 16 luglio 2020 n. 76, convertito in Legge, con modificazioni, dell'art. 1, comma 1, Legge 11 settembre 2020, n. 120, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale";
- il Decreto Legge 31 maggio 2021 n. 77, convertito in Legge, con modificazioni dell'art. 1, comma 1, Legge 29 luglio 2021 n. 108, cd. "Decreto semplificazioni";
- lo Statuto dell'Ater della Provincia di Viterbo approvato con Delibera del CDA n. 11 del 15/03/2024, poi modificato ed aggiornato con Deliberazioni del Commissario Straordinario n. 5 del 22/03/2011, n. 16 del 01/08/2014, e n. 17 del 08/08/2014;
- la Delibera del Commissario Straordinario n. 12 del 14/10/2020 e n. 15 del 30/10/2020 e la Deliberazione del CDA n. 28 del 23/02/2023 con le quali veniva modificato e revisionato l'assetto organizzativo aziendale e approvato il nuovo organigramma;
- la Deliberazione della Giunta Regionale 25/05/2023 n. 237 avente ad oggetto: "Commissariamento straordinario delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ATER) della Provincia di Frosinone, Provincia di Rieti, Provincia di Viterbo, del Comprensorio di Civitavecchia e prosecuzione del commissariamento dell'Ater del Comune di Roma e dell'Ater della Provincia di Roma";
- la Deliberazione del Cda n. 33 del 18/05/2023 con cui veniva approvato il Bilancio di Previsione aziendale per le annualità 2023/2025;

**SENTITA LA RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO** che di seguito si riporta:

- *Relazione del Presidente al Bilancio di previsione 2024/2026 Prot. n. prot. 3433 del 11/04/2024*

## **BILANCIO DI PREVISIONE 2024 – 2026**

### **RELAZIONE DEL PRESIDENTE**

*Il Bilancio di previsione per l'annualità 2024/2026 rappresenta il primo bilancio aziendale che questo Commissario Straordinario, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio 1 agosto 2023, n. T00155 recante "Nomina del Commissario straordinario dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica (A.T.E.R.) della Provincia di Viterbo" e successivo Decreto del Presidente della Regione Lazio 6 settembre 2023, n. T00180, recante "Nomina del Presidente dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica (A.T.E.R.) della Provincia di Viterbo" si appresta a relazionare in ottemperanza a quanto previsto dal regolamento di Contabilità aziendale approvato dal C.d.A. con delibera n. 22 del 17/05/2004.*

*Il bilancio di previsione rappresenta un momento importante per la vita dell'Ente, si espone in sostanza ciò che vorremmo e potremmo fare.*

*Ciò che vorremmo fare è riqualificare il patrimonio esistente, effettuando nuovi interventi di riqualificazione energetica, acquisire o costruire nuovi alloggi, migliorare il rapporto con l'utenza, migliorare ed integrare la macchina amministrativa per poter rispondere in modo efficiente a tutte le esigenze.*

*Ciò che potremmo fare dipenderà molto dalle scelte del Governo Nazionale e dalla Regione Lazio, sia in tema di imposizioni fiscali (IMU – IRES – IRAP), che in tema di finanziamenti per il nostro settore che permettano di guardare al futuro dell'ARES con maggiore tranquillità.*

*Nel proporre il bilancio di previsione per il 2024/2026 si è tenuto conto delle attività aziendali dell'ATER Viterbo dell'ultimo biennio, delle criticità sia in ambito gestionale che in ambito tecnico per la salvaguardia del nostro patrimonio aziendale.*

### **PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO DEI COSTI E DEI RICAVI 2024-2026 BILANCIO FORMATO CEE**

*Per il triennio 2024/2026 è previsto un pareggio di esercizio tra costi e ricavi come meglio indicato nel Prospetto dimostrativo dell'equilibrio dei costi e dei ricavi 2024-2026 in forma sintetica sotto riportato.*

CONTO ECONOMICO	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026
<b>A) Valore della produzione</b>				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.161.370,00	4.152.552,00	4.300.000,00	4.500.000,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	4.161.370,00	4.152.552,00	4.300.000,00	4.500.000,00
di cui indennità di occupazione	791.753,00	733.059,00	600.000,00	400.000,00
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)	32.635.579,00	5.494.029,00	5.500.000,00	5.000.000,00
5) Altri ricavi e proventi:	2.755.387,00	3.219.066,00	3.200.000,00	3.000.000,00
5.1 Contributi in conto esercizio	0,00	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	2.755.387,00	3.219.066,00	3.200.000,00	2.516.000,00
di cui corrispettivi tecnici	954.863,00	798.986,00	790.000,00	800.000,00
di cui plusvalenze	1.212.524,00	1.682.840,00	1.600.000,00	1.500.000,00
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A</b>	<b>39.552.336,00</b>	<b>12.865.647,00</b>	<b>13.000.000,00</b>	<b>12.500.000,00</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	35.293.779,00	8.280.147,00	8.286.118,00	8.011.400,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	32.635.579,00	5.494.029,00	5.500.000,00	5.225.282,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	231.200,00	203.200,00	203.200,00	203.200,00
di cui prestazioni professionali	159.000,00	172.000,00	172.000,00	172.000,00
di cui contenzioso generale ente	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	135.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.535.757,00	2.833.500,00	3.011.282,00	2.850.000,00
a) Salari e stipendi	1.477.000,00	1.440.500,00	1.511.250,00	1.400.000,00
b) Oneri sociali	290.000,00	405.000,00	424.890,00	400.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	120.000,00	146.000,00	195.142,00	150.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	648.757,00	842.000,00	880.000,00	900.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.028.100,00	1.018.400,00	1.000.000,00	906.000,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.300,00	4.500,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.023.800,00	1.013.900,00	994.000,00	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	451.000,00	541.000,00	510.000,00	540.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
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	10.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
di cui altre sopravvenienze e passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B</b>	<b>39.508.636,00</b>	<b>12.873.047,00</b>	<b>13.007.400,00</b>	<b>12.507.400,00</b>
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	43.700,00	-7.400,00	-7.400,00	-7.400,00
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	127.500,00	188.500,00	188.500,00	188.500,00
di cui interessi attivi	127.500,00	188.500,00	188.500,00	188.500,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	6.200,00	16.100,00	16.100,00	16.100,00
di cui interessi passivi	4.100,00	8.100,00	8.100,00	8.100,00
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C</b>	<b>121.300,00</b>	<b>172.400,00</b>	<b>172.400,00</b>	<b>172.400,00</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE D</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
di cui IRAP	85.000,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00
di cui IRES	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00

Dallo schema di bilancio si rileva un VALORE DELLA PRODUZIONE pari ad € 12.865.647,00, da cui si evince la voce dei ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad € 4.152.552,00.

Esclusivamente d'impatto sulla voce è l'importo relativo ai ricavi per **canoni di locazione** di € 4.152.552,00 di cui € 733.059,00 relativo alla indennità di occupazione alloggi.

### MOROSITA' ED OCCUPAZIONI ABUSIVE

La tematica della morosità rappresenta uno dei problemi principali sui quali l'Ater si deve confrontare quotidianamente, essa incide sia sulla disponibilità di risorse finanziarie da destinare agli scopi istituzionali, ma produce ripercussioni psicologiche ed un senso di sentimento di sfiducia nei confronti degli assegnatari onesti. Di seguito le fasce di canone per l'annualità 2024 e la previsione di gettito annuo.

<b>Fasce di canone gennaio 2024 previsione gettito annuo</b>				
Fascia	N° assegnatari	Canone Medio	Canone Mese	Canone Annuo
A1	440	7,75	3.410,00	40.920,00
	440	7,75	3.410,00	40.920,00
B1	1188	38,69	45.964,82	551.577,84
B2	213	52,42	11.166,36	133.996,32
B3	199	66,53	13.239,41	158.872,92
B4	567	80,42	45.596,28	547.155,36
	2167	53,51	115.966,87	1.391.602,44
A+B	2.607	45,79	119.376,87	1.432.522,44
C1	273	38,85	10.606,90	127.282,80
C2	122	76,71	9.358,54	112.302,48
C3	105	92,26	9.687,79	116.253,48
C4	174	120,00	20.880,53	250.566,36
C5	245	138,64	33.967,32	407.607,84
	919	91,95	84.501,08	1.014.012,96
D1	55	187,29	10.301,02	123.612,24
D2	40	188,91	7.556,54	90.678,48
D3	20	189,78	3.795,56	45.546,72
	115	188,29	21.653,12	259.837,44
E1	4	268,95	1.075,81	12.909,72
E2	3	232,85	698,56	8.382,72
E3	2	266,43	532,85	6.394,20
E4	1	297,61	297,61	3.571,32
E5	1	226,30	226,30	2.715,60
	11	257,38	2.831,13	33.973,56
F1	2	416,22	832,44	9.989,28
F2	4	457,93	1.831,71	21.980,52
F3	2	351,50	703,00	8.436,00
F4	2	474,02	948,03	11.376,36
F5				
F6				
F7				
	10	431,52	4.315,18	51.782,16
G1	1	236,42	236,42	2.837,04
C+D+E+F+G	1.056	107,29	113.300,51	1.362.443
7	8	272,98	2.183,86	26.206,32
	8	272,98	2.183,86	26.206,32
8	124	492,65	61.088,24	733.058,88
	124	492,65	61.088,24	733.058,88
6	1	73,75	82,13	885,00
	1	73,75	82,13	885,00
L.431-Patti Territoriali ***	13	238,25	3.097,29	37.167,48
L.431-Patti Territoriali ***	13	238,25	3.097,29	37.167,48
7+8+6+***	146	455,15	66.451,52	797.418,24
Generale	3.809	78,53	299.128,90	3.592.383,84
Canone agevolato (Cond.D)	22	264,49	5.818,76	69.825,12
	3.831			3.662.208,96

Nel corso del 2024 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.

Verrà poi dato ulteriore seguito alle procedure di recupero con la riscossione coattiva tramite l'Agenzia delle Entrate- Riscossione mediante l'iscrizione a Ruolo.

Oltre alla normale attività svolta dagli Uffici in tema di recupero della morosità, di rilevanza continua ad essere in corso l'attività avviata a seguito dell'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, nonché in virtù della delibera n. 29 del 23 febbraio 2023 del Consiglio di Amministrazione dell'Ente che 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.

Le suddette normative hanno trovato applicazione nel corso dell'anno 2023 agli occupanti in sanatoria ex L.R. n. 1/2020. In particolare sono stati accertati i redditi prodotti dai rispettivi nuclei familiari, in modo da poter

rideterminare, con i criteri applicati agli assegnatari regolari, il canone di locazione per le cinque annualità interessate dall'anno di pubblicazione della normativa, ovvero per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020. Tali valori sono stati conguagliati con quanto inizialmente richiesto a titolo di indennità di occupazione per le stesse annualità e nel luglio 2023 ad inviare agli occupanti aventi diritto all'assegnazione in sanatoria, la richiesta del pagamento previsto dalla normativa regionale n. 1/2020, pari al 5% del debito quale condizione per poter accedere alla successiva fase di rateizzazione.

Rappresenta una priorità dell'Ente aggredire le occupazioni abusive, è in atto una convenzione tra Prefettura, Ater Viterbo e Comune di appartenenza dell'immobile occupato per un intervento risolutorio e definitivo.

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.

#### UFFICI TECNICI

Relativamente agli **interventi edilizi**, occorre suddividere le attività in base alle attività tecniche ed alle forme di finanziamento.

La **manutenzione ordinaria** è senza dubbio la voce più significativa in quanto finanziata con fondi ordinari dell'Azienda.

La **manutenzione straordinaria** sarà eseguita con fondi derivanti dalla alienazione degli immobili ai sensi della Legge Lupi n. 4003102 e dalla legge 560/93 n. 21066972.

Sarà obiettivo di questo Commissario Straordinario insieme alla Direzione generale, al fine di garantire all'Azienda entrate da **spettanze**, 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 2024 come indicate nella Relazione programmatica per l'annualità 2024 del Direttore Generale.

#### PIANO DI CESSIONE ALLOGGI ERP

Altro aspetto oggetto di analisi è stato il programma di alienazione degli alloggi da cui deriva un altro importante se non fondamentale incasso legato alle **plusvalenze da cessioni**.

Per il 2024 sono previsti incassi per cessioni di unità immobiliari pari ad **€. 1.107.840,00** relativo a plusvalenze per cessioni immobili al prezzo di cessione in base alla rendita catastale + **€. 575.000,00** relativo a plusvalenze per cessione aree.

Il dato delle plusvalenze da cessione immobili deriva dalla previsione da parte dell'Ufficio tecnico preposto, della vendita di n.30 alloggi, n.30 locali garage, n.12 posti auto e 6 locali commerciali rispettivamente ai seguenti importi di cessione, calcolati sui seguenti prezzi medi di cessione:

- € 35.000,00 ad alloggio rientrante dei piani vendita;
- € 55.000,00 ad alloggio in asta pubblica;
- € 8.000,00 a garage mediante avviso pubblico;
- € 7.000,00 a posto auto mediante avviso pubblico;
- € 45.400,00 locali commerciali mediante avviso pubblico

A supporto delle aspettative economiche dell'Azienda, nell'anno 2024 si avvierà la procedura di vendita diretta delle porzioni di aree urbane di proprietà dell'Ater in Viterbo e Provincia, 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 varie zone del territorio della città di Viterbo per un numero presunto di n.40 fabbricati. Prevedendo quindi l'applicazione del prezzo medio al mq stimati di € 45,00, per quanto esposto si prevedono entrate per l'anno 2024 di € 575.000,00.

Per l'anno 2024 si prevedono inoltre entrate per l'estinzione del diritto di prelazione, per un importo presunto di € 260.000,00.

#### PERSONALE

Rilevato che dal 2015 al 2023, l'Azienda ha subito una progressiva e consistente riduzione dell'organico a seguito di pensionamenti, e che in particolare, al 31/12/2023, a fronte di una dotazione organica di n. 46 unità, risultano oggi in servizio n. 23 unità, tale situazione ha rallentato in modo significativo i processi e le attività dell'Azienda, sia nell'area tecnica, sia nell'area amministrativa, rischiando di compromettere l'efficienza e l'efficacia dell'azione dell'ente.

Per poter dar corso alle azioni necessarie ad assicurare il regolare svolgimento dei compiti istituzionali, l'Azienda ha provveduto ad un'attenta ricognizione delle proprie esigenze di personale e ha programmato gli interventi e le iniziative rivolte ad incrementare la disponibilità di risorse umane e ad ottimizzarne l'organizzazione, elaborando il Piano dei propri fabbisogni per il triennio 2023-2025 attenendosi prudenzialmente alla richiamata disciplina vincolistica in tema di spesa di personale e limitazioni al turn-over vigente per le pubbliche amministrazioni, ferma restando l'osservanza dei principi di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile che connotano l'Azienda in quanto ente pubblico economico.

Dotazione organica al 31/12/2023	Totale personale in servizio 2023	Totale personale in servizio 2024	Previsione personale in servizio 2025
46	22+ 1 comandato+ Dg	28+1 comandato+ Dg	29+Dg

Ad oggi l'Azienda è in attesa di procedere allo svolgimento delle relative selezioni di personale per n. 11 unità, 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 2024 e l'avvio delle prime assunzioni nel 2025 così da sanare l'ormai patologica carenza di personale che continua ad andare in quiescenza senza adeguata sostituzione da ormai troppi anni.

#### **CONCLUSIONI**

Entrando nel dettaglio delle scelte che hanno presieduto alla formazione del bilancio di previsione, il loro collegamento con le linee programmatiche, gli obiettivi annuali, la situazione patrimoniale e le diverse attività gestionali dell'Azienda, si prende atto della Relazione Programmatica per l'annualità 2024/2026 presentata dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani, ma risulta evidente fin d'ora l'impegnativo e complesso compito che tutta l'Azienda Ater dovrà affrontare nel prossimo biennio e dal quale esito dipenderà una parte importante del futuro welfare della provincia di Viterbo.

IL PRESIDENTE DEL CDA  
F.to Dr Diego Bacchiocchi

**VISTA** la relazione sull'attività del Direttore Generale che si prevede verrà svolta dagli uffici dell'Azienda nell'anno 2024 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.3095/24

Del 04/04/2024

#### **Proposta Programmatica attività anno 2024-2026 ex art. 11, comma 3, lett. b L.R. n°30/02**

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 2024 ed una programmazione sulle annualità 2025 e 2026 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.**

Si richiama, per opportuna conoscenza, la nota della Regione Lazio 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 2024** 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 2024/2026 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 2024-26:

### PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO DEI COSTI E DEI RICAVI 2024-26 BILANCIO FORMATO CEE

CONTO ECONOMICO	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026
<b>A) Valore della produzione</b>				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.161.370,00	4.152.552,00	4.300.000,00	4.500.000,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	4.161.370,00	4.152.552,00	4.300.000,00	4.500.000,00
di cui indennità di occupazione	791.753,00	733.059,00	600.000,00	400.000,00
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)	32.635.579,00	5.494.029,00	5.500.000,00	5.000.000,00
5) Altri ricavi e proventi:	2.755.387,00	3.219.066,00	3.200.000,00	3.000.000,00
5.1 Contributi in conto esercizio	0,00	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	2.755.387,00	3.219.066,00	3.200.000,00	2.516.000,00
di cui corrispettivi tecnici	954.863,00	798.986,00	790.000,00	800.000,00
di cui plusvalenze	1.212.524,00	1.682.840,00	1.600.000,00	1.500.000,00
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A</b>	<b>39.552.336,00</b>	<b>12.865.647,00</b>	<b>13.000.000,00</b>	<b>12.500.000,00</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	35.293.779,00	8.280.147,00	8.286.118,00	8.011.400,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	32.635.579,00	5.494.029,00	5.500.000,00	5.225.282,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	231.200,00	203.200,00	203.200,00	203.200,00
di cui prestazioni professionali	159.000,00	172.000,00	172.000,00	172.000,00
di cui contenzioso generale ente	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	135.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.535.757,00	2.833.500,00	3.011.282,00	2.850.000,00
a) Salari e stipendi	1.477.000,00	1.440.500,00	1.511.250,00	1.400.000,00
b) Oneri sociali	290.000,00	405.000,00	424.890,00	400.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	120.000,00	146.000,00	195.142,00	150.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	648.757,00	842.000,00	880.000,00	900.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.028.100,00	1.018.400,00	1.000.000,00	906.000,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.300,00	4.500,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.023.800,00	1.013.900,00	994.000,00	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	451.000,00	541.000,00	510.000,00	540.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
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	10.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B</b>	<b>39.508.636,00</b>	<b>12.873.047,00</b>	<b>13.007.400,00</b>	<b>12.507.400,00</b>
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	43.700,00	-7.400,00	-7.400,00	-7.400,00
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	127.500,00	188.500,00	188.500,00	188.500,00
di cui interessi attivi	127.500,00	188.500,00	188.500,00	188.500,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	6.200,00	16.100,00	16.100,00	16.100,00
di cui interessi passivi	4.100,00	8.100,00	8.100,00	8.100,00
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C</b>	<b>121.300,00</b>	<b>172.400,00</b>	<b>172.400,00</b>	<b>172.400,00</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE D</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
di cui IRAP	85.000,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00
di cui IRES	80.000,00	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.cosi **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)**

<b>CANONI DI LOCAZIONE (Conto 402)</b>		
<b>CONSUNTIVO 2022</b>	<b>CONSUNTIVO 2023</b>	<b>PREVENTIVO 2023</b>
4.123.694,00	4.460.000,00	4.161.370,00

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

<b>Fasce di canone gennaio 2024 previsione gettito annuo</b>				
<b>Fascia</b>	<b>N° assegnatari</b>	<b>Canone Medio</b>	<b>Canone Mese</b>	<b>Canone Annuo</b>
A1	440	7,75	3.410,00	40.920,00
	<b>440</b>	<b>7,75</b>	<b>3.410,00</b>	<b>40.920,00</b>
B1	1188	38,69	45.964,82	551.577,84
B2	213	52,42	11.166,36	133.996,32
B3	199	66,53	13.239,41	158.872,92
B4	567	80,42	45.596,28	547.155,36
	<b>2167</b>	<b>53,51</b>	<b>115.966,87</b>	<b>1.391.602,44</b>
<b>A+B</b>	<b>2.607</b>	<b>45,79</b>	<b>119.376,87</b>	<b>1.432.522,44</b>
C1	273	38,85	10.606,90	127.282,80
C2	122	76,71	9.358,54	112.302,48
C3	105	92,26	9.687,79	116.253,48
C4	174	120,00	20.880,53	250.566,36
C5	245	138,64	33.967,32	407.607,84
	<b>919</b>	<b>91,95</b>	<b>84.501,08</b>	<b>1.014.012,96</b>
D1	55	187,29	10.301,02	123.612,24
D2	40	188,91	7.556,54	90.678,48
D3	20	189,78	3.795,56	45.546,72
	<b>115</b>	<b>188,29</b>	<b>21.653,12</b>	<b>259.837,44</b>
E1	4	268,95	1.075,81	12.909,72
E2	3	232,85	698,56	8.382,72
E3	2	266,43	532,85	6.394,20
E4	1	297,61	297,61	3.571,32
E5	1	226,30	226,30	2.715,60
	<b>11</b>	<b>257,38</b>	<b>2.831,13</b>	<b>33.973,56</b>
F1	2	416,22	832,44	9.989,28
F2	4	457,93	1.831,71	21.980,52
F3	2	351,50	703,00	8.436,00
F4	2	474,02	948,03	11.376,36
F5				
F6				
F7				
	<b>10</b>	<b>431,52</b>	<b>4.315,18</b>	<b>51.782,16</b>
G1	1	236,42	236,42	2.837,04
<b>C+D+E+F+G</b>	<b>1.056</b>	<b>107,29</b>	<b>113.300,51</b>	<b>1.362.443</b>
7	8	272,98	2.183,86	26.206,32
	<b>8</b>	<b>272,98</b>	<b>2.183,86</b>	<b>26.206,32</b>
8	124	492,65	61.088,24	733.058,88
	<b>124</b>	<b>492,65</b>	<b>61.088,24</b>	<b>733.058,88</b>
6	1	73,75	82,13	885,00
	<b>1</b>	<b>73,75</b>	<b>82,13</b>	<b>885,00</b>
L.431-Patti Territoriali ***	13	238,25	3.097,29	37.167,48
L.431-Patti Territoriali ***	13	238,25	3.097,29	37.167,48
<b>7+8+6+***</b>	<b>146</b>	<b>455,15</b>	<b>66.451,52</b>	<b>797.418,24</b>
<b>Generale</b>	<b>3.809</b>	<b>78,53</b>	<b>299.128,90</b>	<b>3.592.383,84</b>
<b>Canone agevolato (Cond.D)</b>	<b>22</b>	<b>264,49</b>	<b>5.818,76</b>	<b>69.825,12</b>
	<b>3.831</b>			<b>3.662.208,96</b>

Il canone totale d'affitto relativo agli alloggi risulta in previsione 2024 pari ad € **3.662.209,00**.  
Lo stesso, esclusa l'indennità di occupazione di cui al conto 4020102 (fascia 8), si riduce ad € 2.929.150,00.

La fascia 8 è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul **canone E.R.P. annuo totale** per € 733.059,00 vale a dire per circa il 20,02 %.

Sommando al canone totale di affitto alloggi quello relativo ai canoni di locazione di locali ad uso diverso, che sono stati aggiornati per il 2024 per n. 417 per un importo complessivo annuo di € 484.343,00 ed € 6.000,00 relativi ad immobili costruiti senza contributo, risulta il canone totale previsto in bilancio pari ad € 4.152.552,00 (40201).

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 2024/2026 una priorità per l'Ente, ed infatti sin dai primi mesi del corrente anno si è provveduto ad inviare agli inquilini morosi di alloggio le diffide di pagamento ed interruzze della prescrizione per le somme dovute alla data del 31.12.2023 per € 2.369.174,00.

Nel corso del triennio 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 2023 ha riguardato 5 utenti.

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

Sono state 129 nell'anno 2023 le posizioni interessate alla rateizzazione con un costante controllo e relative contestazioni di mancato rispetto degli impegni assunti.

Verrà poi dato ulteriore seguito 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. I crediti già iscritti a ruolo sono stati pari ad € 103.528,19.

Con riferimento alla ottimizzazione delle posizioni in gestione da parte dell' Ufficio Affari Legali e Contenzioso, si sta provvedendo e si provvederà nel suddetto triennio alle seguenti attività: digitalizzazione e indicizzazione delle pratiche legali; riordino dell'archivio cartaceo e creazione di un archivio in formato digitale; analisi e studio della massa dei crediti per morosità, acquisizione dei necessari dati e informazioni, valutazione sulla inesigibilità e indicazione delle azioni più idonee alla tutela degli interessi dell'azienda; implementazione del nuovo gestionale per la tenuta dell'agenda legale, dello scadenziario degli adempimenti e delle scadenze connesse alle singole pratiche; gestione della convenzione con l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della posizione reddituale inquilini; analisi della massa creditoria dell'Ente verso l'inquilinato; assistenza conseguenziale nelle scelte strategiche per il recupero della morosità; rapporti con l'Agenzia delle Entrate-riscossione per inserimento a ruolo dei crediti verso gli inquilini; attuazione delle attività di recupero della morosità in forma transattiva ai sensi della Legge regionale 23 novembre 2022 n. 19 in tema di recupero in via transattiva dei crediti di cui all'art. 17 comma 6 bis della L.R. 30/2002, ex deliberazione C.d.A. del 23.02.23 n.29.

Inoltre, è in corso un monitoraggio costante della corretta valutazione del fondo svalutazione crediti rispetto alle reali possibilità di recupero ed esigibilità dei crediti per canoni di locazione iscritti in bilancio a vario titolo, incrementando il livello di controllo del credito ed intensificando notevolmente ogni e possibile azione di recupero, intervenendo con migliore e maggiore tempestività attraverso la contestazione immediata all'utenza insolvente anche legale e successivamente giudiziale.

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 rilevanza continua ad essere in corso l'attività avviata a seguito dell'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, nonché in virtù della delibera n. 29 del 23 febbraio 2023 del Consiglio di Amministrazione dell'Ente che 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.

Le suddette normative hanno trovato applicazione nel corso dell'anno 2023 agli occupanti in sanatoria ex L.R. n. 1/2020. In particolare in collaborazione con l'Ufficio Gestione Utenza sono stati e accertati i

redditi prodotti dai rispettivi nuclei familiari, in modo da poter rideterminare, con i criteri applicati agli assegnatari regolari, il canone di locazione per le cinque annualità interessate dall'anno di pubblicazione della normativa, ovvero per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020. Tali valori sono stati conguagliati con quanto inizialmente richiesto a titolo di indennità di occupazione per le stesse annualità e nel luglio 2023 ad inviare agli occupanti aventi diritto all'assegnazione in sanatoria, la richiesta del pagamento previsto dalla normativa regionale n. 1/2020, pari al 5% del debito quale condizione per poter accedere alla successiva fase di rateizzazione.

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.

Al 31/12/2023 hanno aderito alla proposta del pagamento del 5%, n. 22 aventi diritto, per i quali l'Azienda ha potuto recuperare la somma complessiva pari ad € 29.718,75. Si sta procedendo a contattare gli utenti in sanatoria che ad oggi non hanno ancora aderito alla proposta transattiva.

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.

È altresì importante, compatibilmente con le figure professionali presenti in Azienda creare un gruppo, coinvolgendo i servizi dell'Ater con diverse competenze che interagiscano tra loro, scambiandosi le informazioni riguardanti gli utenti.

Si ritiene inoltre necessario fornire agli utenti tutte le informazioni, non solo con i canali convenzionali, corrispondenza inviata mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, ma utilizzando anche il servizio stampa Aziendale attraverso comunicati pubblicati sulle principali testate on line che facilmente raggiungono la nostra utenza.

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 1400 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 € 798.986,00** (40205).

Va precisato che l'Azienda è impegnata nella conclusione degli interventi di Superbonus 110% e similari avviati lo scorso anno.

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**

Obiettivo primario dell'Ufficio che si occupa della Manutenzione degli alloggi 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.

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.

- **Attività manutenzione straordinaria**

Fondamentale risulta un costante monitoraggio dello stato di consistenza degli immobili rilevandone problematiche inerenti alla 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 è stata attivata ad una procedura finalizzata alla stipula di Accordi Quadro suddivisi in lotti con una pluralità di operatori, 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 € 1.300.000,00 su nove lotti, 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 da imputare in parte sul conto n.3080302000 "Appalti per la manutenzione degli stabili" ed in parte sul conto n. 3020502000 "Interventi vari".

In bilancio quanto sopra si è espresso con un doppio impegno di spesa di cui € 650.000,00 da considerare sicuramente come interventi di manutenzione ordinaria e quindi da imputare al conto n 3080302000 "Appalti per la manutenzione degli stabili" ed ulteriori € 650.000,00 che vanno ad aumentare il conto 3020502000 "interventi vari" e di pari importo il conto di ricavo 4140105000

"interventi vari". Tale doppia imputazione si rende necessaria in quanto non è possibile una valutazione preliminare degli interventi che potrebbero rivelarsi sia interventi di manutenzione straordinaria e quindi oggetto di patrimonializzazione, che interventi di manutenzione ordinaria quindi costi.

Va ricordato che da sempre nel nostro bilancio il conto 3020502000 "interventi vari" muove costi che vengono compensati da un conto di ricavo 4140105000 "interventi vari" proprio perché potrebbero riguardare costi oggetto di patrimonializzazione e quindi un aumento del valore dell'immobile presupponendo un aumento dei ricavi.

## **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 Regionalen. 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.

### **4. Sezione gestione condomini e tabelle millesimali**

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

Per quanto attiene alla Sezione in argomento 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".

#### **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.:

**1. 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"**

**2. 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. 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:

**3. 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:

**4. 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 Toscana, Via Ciarpellone 4/5/7/8, Montalto Di Castro, P.zza Vulci 1/2/3/4/5/6, Bolsena, Via S. Maria della Pace 31/3s ai fini della messa a norma e messa in sicurezza degli immobili – Area d'intervento 1**

**5. 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.

**6. 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:

7. **“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

8. **“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**
9. **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**

##### **Comune di Capranica loc. Valle Sant’I**

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

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

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

- 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 conclusiva da parte di professionista esterno incaricato con Determinazione n. 23 del 29-01-2019. L’intervento attualmente

risulta congelato in quanto si sta verificando, anche con l'Amministrazione Comunale, l'effettiva attuabilità del completamento .

- Realizzazione di Centro Civico ed auditorium

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

In adempimento alla convenzione sopracitata con il Comune di Capranica, è stata aggiudicata la gara d'appalto in procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'auditorium. I lavori sono iniziati nel marzo 2019 sono ultimati alla fine del 2022. Si è proceduto alla redazione del certificato di collaudo ed è in corso la rendicontazione finale.

### **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. A seguito degli intervenuti aggiornamenti normativi e dell'entrata in vigore dei nuovi prezzi regionali si è provveduto ad aggiornare la stima dei costi che risulta superiore alle somme stanziare. Per questo motivo si è chiesto alla Regione Lazio, con nota prot. 6870 del 28/07/2023, la possibilità di integrare il finanziamento, ma ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

### **Ischia di Castro – LOC. PRATACCIO**

Costruzione di n. 9 alloggi

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

Si è proceduto all'affidamento esterno della progettazione definitiva che è stata approvata con determinazione n. 111 del 27/04/2018, ma si è reso necessario un ulteriore aggiornamento del progetto a seguito delle norme tecniche delle costruzioni 2018 intervenute e l'entrata in vigore dei nuovi prezzi regionali. Il nuovo progetto esecutivo delle strutture ha comportato un aumento dei costi con conseguente richiesta di integrazione di finanziamento alla Regione. Inoltre, l'intervento era stato momentaneamente congelato in quanto il Comune di Ischia di Castro non ha una graduatoria per l'assegnazione degli alloggi attiva e in attesa di risposta dalla Regione, **l'Azienda sta valutando la riconversione del finanziamento a favore di attività manutentiva.**

### **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**

### **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 per interventi manutentivi.**

### **Soriano nel Cimino - fraz. CHIA**

1^ stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe

2^ stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative

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

2^ 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. Ad oggi, a seguito degli intervenuti aggiornamenti normativi e dell'entrata in vigore dei nuovi prezzari regionali si è provveduto ad aggiornare la stima dei costi che risulta superiore alle somme stanziare. Per questo motivo si è chiesto alla Regione Lazio, con nota prot. 6870 del 28/07/2023, la possibilità di integrare il finanziamento, ma ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

### **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 e regolarmente collaudati.

### **Graffignano FRAZIONE DI SIPCICIANO**

Verifiche tecniche preliminari

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

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

Dopo aver eseguito i lavori per la messa in sicurezza dell'immobile sito in Piazza del Comune n.38 attraverso interventi di consolidamento strutturale per un importo complessivo di € 55.551,63 di cui € 10.802,40 a carico dei privati, residuano € 305.533,49 da impegnare per i lavori del secondo stralcio. Si prevede quindi di utilizzare tale somma per la messa in sicurezza del complesso edilizio esistente. 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 già riprogrammate per interventi di manutenzione straordinaria.

### **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 ancora 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:

#### **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.

#### **VITERBO - Via Cacciabella**

Lavori di manutenzione straordinaria di edifici siti in Viterbo, via Cacciabella nn. da 4-14

Il programma di manutenzione straordinaria su via Cacciabella ha subito diversi aggiornamenti e per ultimo la decisione di accorpate in unica procedura di affidamento due interventi già progettati i quali, avendo un'unica localizzazione, verranno aggiudicati contemporaneamente. Per questo motivo si sono protratti i tempi di preparazione della procedura di gara che tuttavia si pensa di poter esperire entro l'estate 2024. L'intervento quindi risulta così suddiviso:

#### **LOTTO 1 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA SULLE FACCIATE E PERTINENZE CONDOMINIALI**

Finanziamento € 1.685.220,47 - Lavori € 1.320.116,31

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 autorizzato con Determinazione del 18/07/2023 n. G 09893 della Direzione Politiche Abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio. con Determinazione del Direttore Generale n. 275 del 05/09/2023 veniva approvato l'aggiornamento del progetto esecutivo ed il relativo Q.T.E. n. 1 bis.

### **LOTTO 2 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E MESSA A NORMA IMPIANTI ELETTRICI**

Finanziamento € 362.761,18 - Lavori € 266.736,63

Con DGR Lazio n. 678 del 19 ottobre 2021 pubblicata sul BURL n. 100 del 26.10.2021, veniva approvata, in attuazione di quanto previsto dalla DGR 407/2021, la nuova programmazione prevista da Questa ATER, per complessivi € 1.534.909,70, 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 successiva Determinazione Direttoriale n. 265 del 07/08/2023 veniva approvato il progetto esecutivo dell'intervento di adeguamento e messa a norma degli impianti elettrici negli immobili di e.r.p.s. siti nell'area di intervento 4 riferita agli immobili di e.r.p.s. nel Comune di Viterbo - Via di Cacciabella n. 4/6 - 8/10 - 12/14, ed il relativo Q.T.E.1-A 4 che presenta un Costo Totale di € 362.761,81.

### **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 escluso, si ritiene di mantenere attivo l'intervento. Ad oggi, a seguito degli intervenuti aggiornamenti normativi e dell'entrata in vigore dei nuovi prezzari regionali si è provveduto ad aggiornare la stima dei costi che risulta superiore alle somme stanziare. Per questo motivo si è chiesto alla Regione Lazio, con nota prot. 6870 del 28/07/2023, la possibilità di integrare il finanziamento, ma ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

### **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".

### **VITERBO E PROVINCIA - Programma per l'efficientamento energetico e per il consolidamento sismico in edifici di proprietà.**

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

Il Servizio Tecnico, nell'ambito dell'attività di gestione del patrimonio immobiliare dell'Azienda, è tenuto ad effettuare un costante monitoraggio dello stato di consistenza degli immobili e nell'ambito delle ricognizioni sono state rilevate varie problematiche inerenti la conservazione e la funzionalità degli stabili di e.r.p.s. di proprietà dell'Azienda che si differenziano in base all'anno di costruzione, alla tipologia degli immobili ed alla diversa complessità delle loro componenti tecnologiche nonché

all'esecuzione o meno di periodici interventi manutentivi. Un'analisi puntuale degli edifici ha evidenziato una diffusa esigenza di interventi di manutenzione straordinaria atti a mantenere le necessarie condizioni di vivibilità e sicurezza nonché a preservare la conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda attraverso interventi di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico, abbattimento delle barriere architettoniche, riqualificazione architettonica.

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

L'ATER di Viterbo ha pubblicato nel mese di aprile 2022 un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazione di interesse da parte di operatori economici a fungere da promotori nelle forme del partenariato pubblico privato per l'efficientamento energetico e per il consolidamento sismico in edifici di proprietà dell'ATER provincia di Viterbo, mediante benefici fiscali di cui al d.l. 34/2020, convertito con modificazione con la legge 17/07/2020 n. 77 (c.d. superbonus). L'indagine ha ad oggetto l'acquisizione di manifestazioni di interesse, con trasferimento al promotore dei benefici fiscali, tramite sconto in fattura o cessione del credito.

L'Azienda ha diviso il suo patrimonio in 64 lotti minimi di intervento dislocati nella città di Viterbo e dell'intera provincia al fine di assicurare una corretta gestione dei cantieri e delle procedure nel rispetto dei tempi e delle scadenze dettate dal Decreto. La manifestazione di interesse ha dato esito positivo in quanto per tutti i lotti presentati sono arrivate proposte progettuali che sono in fase finale di verifica da parte di un organismo collegiale di valutazione. Successivamente alla manifestazione di interesse e alla valutazione delle proposte progettuali da parte dell'organismo di valutazione è stato avviato un procedimento di Project Financing per cui sono stati individuati i promotori per i vari lotti, approvati i progetti di fattibilità e nominati i RUP per ciascun intervento. In seguito sono state pubblicate le procedure di gara ponendo a base di gara i progetti di fattibilità redatti dai promotori e conseguentemente aggiudicati gli interventi. Con le recenti decisioni governative riguardanti il Superbonus, sono state firmate solo le convenzioni con i due promotori risultati aggiudicatari rispettivamente di 2 e 4 lotti e sono partiti i lavori complessivamente su 4 lotti. I lavori sono regolarmente ultimati nei termini previsti dalla normativa corrente e quindi rientrati completamente nell'incentivo. Il riepilogo dello stato di attuazione degli interventi e dei relativi importi di cui la sottoscritta è responsabile del procedimento è riportato nello schema allegato alla presente relazione.

## **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.

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 proveniente da regioni e nazioni diverse, con donne che hanno subito violenze e maltrattamenti, consentirà di offrire prospettive di inclusione di formazione e di coesione sociale diverse da quelle magari vissute fino a quel momento.

Il progetto proposto è stato ammesso a finanziamento con Decreto Ministeriale n. 383 del 07/10/2021 e 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, è stata conclusa la conferenza dei servizi decisoria con esito favorevole e entro il 2024 saranno pubblicate le procedure ad evidenza pubblica sia per l'affidamento dei servizi di Direzione Lavori e Coordinamento della sicurezza nella fase di esecuzione, sia per l'affidamento dei lavori che dovrebbero avere inizio entro l'anno.

#### **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:

#### **Borgo storico -Castiglione in Teverina**

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, sono stati aggiudicati i lavori e hanno avuto inizio nel mese di luglio 2023. Si prevede che gli stesso vengano ultimati entro il 2025, come da cronoprogramma.

#### **Graffignano FRAZIONE DI SIPCICIANO**

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, sono stati aggiudicati i lavori e hanno avuto inizio nel mese di luglio 2023. Si prevede che gli stesso vengano ultimati entro il 2025, come da cronoprogramma.

#### **VITERBO - Manutenzione straordinaria - Retrofitting e riqualificazione immobili di proprietà ATER e destinati all'edilizia residenziale sociale - Edificio sito in Viterbo - Piazza dei Buccheri. Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare - Decreto Interministeriale n.395 del 16-09-2020**

Finanziamento € 5.153.205,39- Lavori € 4.790.000,00

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

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

Anche questo progetto è stato ammesso a finanziamento con Decreto Ministeriale n. 383 del 07/10/2021 e a seguito delle trasmissioni dei cronoprogrammi aggiornati al Ministero a seguito dell'inserimento del programma nei fondi PNRR, lo stesso Ministero ha concesso il nulla osta definitivo. Questa Azienda ha manifestato interesse al Comune di Viterbo per l'avvio delle procedure per l'attuazione dell'intervento, ma ad oggi non è pervenuto alcun riscontro.

#### **TUSCANIA - Intervento di ristrutturazione edilizia su comparto ex Gescal, Tuscania (Vt), comprendente interventi di messa in sicurezza, demolizione, ricostruzione e consolidamento**

**sismico. Programma Regionale art. 1, co. 134, Legge 145/2018. Fondo per la Progettazione di Opere Pubbliche**

**Finanziamento € 231.944,61**

Con Determinazione n. G11029 del 11/08/2022 la Regione Lazio Direzione Politiche Abitative e la pianificazione territoriale, Paesistica e Urbanistica Area Edilizia Residenziale Sovvenzionata risultano, assunte a finanziamento, ai sensi dell'articolo 1, comma 134, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, le spese di progettazione, da affidare a professionalità esterne, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria/riqualificazione/efficientamento energetico di immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà delle ATER;

L'A.T.E.R. di Viterbo è risultata beneficiaria del finanziamento per spese di progettazione da affidare a professionalità esterne per "Intervento di ristrutturazione edilizia su comparto ex Gescal, Tuscania (Vt) comprendente interventi di messa in sicurezza, demolizione, ricostruzione e consolidamento sismico" per un importo pari a € 231.944,61. Parte del finanziamento è stato utilizzato per effettuare le indagini di caratterizzazione sui materiali propedeutiche alla successiva progettazione, considerato il cattivo stato di conservazione degli edifici nel quartiere ex Gescal, la cui riqualificazione richiede di un'operazione generale e strutturata di interventi di consolidamento sismico e di efficientamento energetico. Si procederà nell'anno ad affidare il servizio tecnico per l'analisi della vulnerabilità sismica degli edifici per capire quali possano essere gli interventi necessari alla riqualificazione del quartiere.

**Faleria - PROGRAMMA "DOPO DI NOI" - Intervento di manutenzione straordinaria di un alloggio sito in Faleria, Piazza A.Moro.**

Legge 22 giugno 2016 n. 112 - Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive di sostegno familiare. DGR 967/2022

Finanziamento € 42.500,00 - Lavori € 31.000,00

La DGR n.698 del 04/08/2022 ha approvato gli indirizzi di programmazione regionale per l'attuazione degli interventi, a valere sul Fondo relativo all'anno 2021, per l'assistenza alle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare di cui alla Legge del 22/06/2016 n.112.

La DGR n.967 del 03/11/2022 ha ripartito le risorse pari ad € 1.368.000,00, destinando € 868.000,00, per garantire la continuità dei programmi di indipendenza abitativa già avviati dai territori presso le soluzioni alloggiative con le caratteristiche definite all'art.3 co.4, del DM 23/11/2016 ed € 500.000,00 per realizzare l'azione strategica tra Regione Lazio e le ATER del Lazio, al fine di ampliare l'offerta delle soluzioni alloggiative in cui realizzare percorsi programmati di accompagnamento per l'uscita dal nucleo familiare di origine ovvero per la deistituzionalizzazione e programmi di indipendenza abitativa, ha approvato lo schema di Convenzione tra Regione Lazio e le ATER che è stata formalizzata con prot. n. 1183767 del 24 novembre 2022.

Con Determinazione della Direzione Regionale Inclusione sociale n. G17674 del 14/12/2022 erogava all'ATER della Provincia di Viterbo € 42.500,00 (codice creditore 99539) e l'ATER redigeva una relazione di idoneità dell'alloggio sito in Faleria per le finalità esposte. L'Ufficio scrivente sta elaborando il progetto esecutivo di ristrutturazione dell'alloggio per verificare che le somme stanziare siano sufficienti.

**PROGRAMMAZIONE INTERVENTI**

**INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SU COMPARTO EX GESCAL, TUSCANIA (VT) COMPREDENTE LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA, CONSOLIDAMENTO SISMICO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

**Proposte di interventi da finanziare riferite ai fondi MEF ex legge 145/2018 spese di progettazione.**

L'ATER, in evasione alla mail inviata dalla Direzione regionale il 21/07/2023, ha trasmesso richiesta di finanziamento in merito agli interventi le cui spese di progettazione sono coperte con stanziamenti della legge 145/2018, per intervento di ristrutturazione edilizia su comparto ex Gescal in Tuscania (Vt) comprendente lavori di messa in sicurezza, consolidamento sismico ed efficientamento energetico. L'ufficio scrivente ha redatto una proposta progettuale scaturita dall'analisi dello stato di fatto finalizzata ad un intervento strutturato e definitivo di recupero e ripristino degli immobili che risolvesse definitivamente le problematiche esistenti con la finalità di riqualificare il quartiere e ripristinare le condizioni di salubrità degli alloggi. Le tipologie di lavoro individuate riguardano essenzialmente interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate consistenti in riparazioni superficiali del cls ammalorato, rinforzo dei nodi strutturali maggiormente vulnerabili e delle travi portanti in c.a. tramite l'applicazione di compositi, rifacimento dell'intonaco deteriorato, interventi di riqualificazione energetica con realizzazione di cappotto termico, sostituzione degli infissi e operazioni di sostituzione

completa dell'impermeabilizzazione, della coibentazione termica e pavimentazione sulle coperture piane e sulle terrazze, con conseguente incremento delle prestazioni termiche del manufatto edilizio. Il totale delle opere progettate che riguardano l'intero complesso edilizio ammontano ad € 31.259.507,99 di lavori per un totale dell'intervento di € 43.925.860,63.

## **ATTIVITA' RELATIVA ALL'UFFICIO VENDITE**

### **SEGRETERIA COMITATO TECNICO (Vigilanza cooperative)**

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

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

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

L'attività consultiva del Comitato Tecnico per l'anno 2024 si prevede debba essere abbastanza intensa a causa dei diversi interventi di PNRR avviati, che necessiteranno di vari e successivi step autorizzativi.

- **PLUSVALENZE DA CESSIONE IMMOBILI**

**INCASSI PER CESSIONI DI UNITA' IMMOBILIARI (€ 1.107.840,00 relativo a plusvalenze per cessioni immobili al prezzo di cessione in base alla rendita catastale + € 575.000,00 relativo a plusvalenze per cessione aree: conto di Bilancio 4120102-4120104)**

## **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, è stata avviata una revisione delle strategie organizzative e produttive, potenziando le attività volte a favorire l'esecutività dei Piani di cessione alloggi di erp, con evidenti risultati positivi riscontrabili già dall'anno 2023.

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 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 2024 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 2023, 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 2024 inoltre, verrà predisposta la procedura di vendita diretta, per l'alienazione delle unità immobiliari vuote, attraverso ASTA PUBBLICA ai sensi della sopra citata legge regionale, attuando apposita Convenzione con il Notariato attualmente in corso di definizione. Il sistema di aste telematiche notarili denominato RAN (Rete Aste Notarili), i cui bandi di vendita sono anche consultabili al sito "[www.notariato.it/ran/](http://www.notariato.it/ran/)" consentirà una maggiore visibilità dei beni posti in vendita e l'accessibilità alla partecipazione all'asta da chiunque risiede nel territorio Nazionale aumentando in tal senso, per l'Ente, le opportunità di vendita e l'ottenimento dei risultati prefissi.

Contestualmente alle procedure d'asta telematiche notarili proseguiranno le attività di redazione periodica dei "bandi di locazione e vendita immobili non Erp", che consentirà, anche per l'anno 2024, la concessione in affitto e/o vendita di locali garage, magazzini e commerciali di proprietà dell'Azienda. Per quanto suesposto, si prevedono entrate complessive per l'anno 2024 di € 1.848.800,00 circa per la vendita di n.30 alloggi, n.30 locali garage, n.12 posti auto e 6 locali commerciali rispettivamente ai seguenti importi di cessione, calcolati sui seguenti prezzi medi di cessione:

- € 35.000,00 ad alloggio rientrante dei piani vendita;
- € 55.000,00 ad alloggio in asta pubblica;
- € 8.000,00 a garage mediante avviso pubblico;
- € 7.000,00 a posto auto mediante avviso pubblico;
- € 45.400,00 locali commerciali mediante avviso pubblico

Per un totale presumibile preventivato:

- 20 alloggi alienati agli assegnatari che hanno fatto richiesta di acquisto: € 700.000,00
- 10 alloggi ceduti mediante asta pubblica notarile: € 550.000,00
- 30 locali garage ceduti mediante avviso pubblico di vendita: € 240.000,00
- 12 posti auto ceduti mediante avviso pubblico di vendita: € 86.400,00
- 6 locali commerciali ceduti mediante avviso pubblico di vendita: € 272.400,00

Tali trasferimenti di proprietà, saranno possibili anche 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 € 30.000,00 per "spese istruttoria".

### **VENDITA PORZIONI DI AREE URBANE DI PROPRIETÀ ATER**

A supporto delle aspettative economiche dell'Azienda, nell'anno 2024 si avvierà la procedura di vendita diretta delle porzioni di aree urbane di proprietà dell'Ater in Viterbo e Provincia, concesse in uso esclusivo ai proprietari degli alloggi o in loro possesso, il cui valore di mercato verrà determinato da perizia tecnica dell'Ufficio Vendite, applicando il "*manuale banca dati quotazioni immobiliari OMI*" relativo alle "*pertinenze esclusive accessorie e a servizio dell'unità immobiliare*", nel rispetto del D.l. 24 febbraio 2015.

In applicazione a tale criterio ed in via previsionale, si è appurato che il valore medio di vendita delle aree urbane di proprietà dell'A.T.E.R. scaturito dalla perizia è di circa €/mq 45,00, prezzo ragionevolmente proporzionato al contesto e alle finalità dell'Ente.

A seguito della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 9 del 10/11/2021 venivano fissati i criteri di vendita delle aree urbane limitatamente al foglio 170 del Comune di Viterbo quartiere "Pilastro", escludendo di fatto tale opportunità di acquisto per i proprietari di alloggi ubicati al di fuori di tale foglio.

Nella fattispecie oltre ai 25 fabbricati ricadenti al foglio 170 del Comune di Viterbo, potrebbero essere potenzialmente aggiunti 22 fabbricati ubicati in Via Domenico Corvi – Via Gino Rosi.

Nelle suddette vie, inoltre, l'individuazione delle aree pertinentziali attraverso l'aggiornamento delle mappe catastali consentirebbe anche lo stralcio della viabilità pubblica che va necessariamente ceduta al Comune di Viterbo.

Ad oggi la situazione sopradescritta è estesa ad ulteriori aree territoriali situate nel Comune di Viterbo e nei Comuni della Provincia e sono pervenute ulteriori e numerose richieste per l'alienazione di tali aree a servizio di fabbricati interamente venduti a privati.

Trattasi di aree che interessano varie zone del territorio della città di Viterbo per un numero presunto di n.40 fabbricati. Prevedendo quindi l'applicazione del prezzo medio al mq stimati di € 45,00, per quanto esposto si prevedono entrate per l'anno 2024 di € 575.000,00.

### **STIME ALIENAZIONI - LOCAZIONI NON ERP**

Continuerà l'attività di stima degli immobili oggetto di vendita o locazione, mediante perizia tecnica dell'Ufficio Vendite applicando il Manuale banca dati quotazioni OMI dell'Agenzia Entrate.

### **ESTINZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE - ENTRATE**

Nel corso dell'anno 2024 continuerà l'importante attività dell'Ufficio relativamente alle richieste di estinzione del diritto di prelazione da parte dei proprietari degli alloggi di Erp oggetto di vendita, 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:

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

Per l'anno 2024 si prevedono entrate per l'*estinzione del diritto di prelazione*, per un importo presunto di €. 260.000,00 (conto di bilancio n.4110110000).

### **CANCELLAZIONE IPOTECHE**

Nell'anno 2024 continuerà l'attività di "*gestione alloggi e locali a riscatto*" di circa n.40 pratiche relative ad alloggi acquistati in forma dilazionata.

Saranno stipulati indicativamente:

- n.6 "atti di consenso alla cancellazione d'ipoteca" a seguito del terminato pagamento delle rate dell'intero prezzo di cessione di altrettanti immobili;

### **PERSONALE**

Richiamando quanto già evidenziato nella proposta programmatica per l'annualità 2023, l'Azienda, in linea con quanto approvato con deliberazione del C.d.A. n. 2 del 23.02.2023 relativamente alla programmazione annuale del fabbisogno di personale e conseguente piano assunzionale, ha in programma selezioni pubbliche per l'assunzione di n. 11 unità di personale. Ad oggi siamo in attesa di procedere allo svolgimento delle selezioni per n.9 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 dal secondo semestre dell'annualità 2024 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 IN PREVISIONE 2024: 28 dipendenti + 1 comandato**

dotazione organica al 31.12.2023	totale personale in servizio 2023	previsione personale in servizio 2024	previsione personale in servizio 2025
	22 + 1 comandato	28 + 1 comandato	29 + DG

### **UFFICIO SISTEMI INFORMATICI 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 2025 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.

**La politica da sempre attuata da questa Direzione è quella del contenimento dei costi; di concerto con i responsabili dei vari Uffici la gestione ha puntato all'ottimizzazione delle risorse disponibili e ad un grado di efficacia ed efficienza atta a garantire, 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	€. 12.865.647,00
<b>A cui va aggiunta la voce relativa C16 Altri proventi finanziari</b>	<b>€ 188.500,00</b>
	<b>€ 13.054.147,00</b>
<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>€. 4.152.552,00</b>

Esclusivamente d'impatto sulla voce è l'importo relativo ai ricavi per canoni di locazione di €. 4.152.552,00 di cui €. 733.059,00 relativo alla indennità di occupazione alloggi;

**Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni** €. 5.494.029,00

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 €.** 5.494.029,00 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. Si può notare come la chiusura degli interventi relativi al superbonus 110% abbia inciso in maniera profonda sulla voce in questione.

**Altri Ricavi e Proventi** €. 3.219.066,00

Significativo l'importo relativo ai ricavi derivanti dalla cessione di alloggi e locali con plusvalenze previste, pari ad 1.682.840,00 e dei corrispettivi tecnici in previsione per €. 798.986,00.

L'importo relativo alle plusvalenze di cui al conto di bilancio 4120102000 è così articolato:

Plusvalenza da **cessione alloggi**: €. 750.000,00;

Plusvalenza da **cessione garage**: €. 144.000,00;

Plusvalenza da **cessione posti auto**: €. 50.400,00;

Plusvalenza da **cessione locali commerciali**: €. 163.440,00.

Alle plusvalenze delle cessioni sopra indicate, vanno aggiunte le plusvalenze in previsione per cessione **aree** per un importo di €. 575.000,00.

Quanto sopra 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.* 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.

<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€. 12.873.047,00</b>
<b>A cui vanno aggiunte le voci C17 Interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>€. 16.100,00</b>
<b>C 20 Imposte e Tasse sul reddito dell'esercizio</b>	<b>€. 165.000,00</b>
	<b>€. 13.054.147,00</b>
-Spese generali per servizi	€. 8.280.147,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	<b>€. 5.494.029,00</b>

Di seguito le voci più significative:

Tra le **spese della gestione immobiliare** significativa è la previsione del costo, inteso come premio annuo, della polizza globale fabbricati stipulata a garanzia dei danni che potrebbe subire il patrimonio dell'Ater pari ad €. 160.000,00 annue;

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

indennità e compensi amministratori e sindaci €. 203.200,00

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

La voce relativa all'indennità e compensi amministratori e sindaci viene prevista in linea con 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 €. 172.000,00

Dal costo relativo alle prestazioni professionali pari ad €. 133.000,00 (conto di costo 3080112000 del Bilancio di previsione in forma estesa che ha subito un aumento in considerazione delle attività di due diligence rese necessarie) 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 €.**  
**5.494.029,00**

Tra le **spese di manutenzione** per un totale di €. **815.500,00** (conto 30803) si rileva:

Appalti per la manutenzione degli stabili (alloggi) €. 650.000,00

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 epidemiologica COVID-19, sono stati ridotti in considerazione delle minori prescrizioni normative in materia.

Tra i costi per il personale per l'importo totale di €. **2.833.500,00** si evidenziano:

a) Salari e stipendi	1.440.500,00
b) Oneri sociali	405.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	146.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00

e) Altri costi 842.000,00  
rispettivamente:  
Alla voce a) Salari e stipendi:

3070101	<i>Retribuzioni ed indennità al personale</i>	<b>€. 1.200.000,00</b>
3070101001	<i>Retribuzioni contratti somministrazione lavoro</i>	€. 160.500,00
3070102	<i>Lavoro straordinario</i>	€. 10.000,00
3070107	<i>Finanziamento retribuzione di posizione</i>	€. 70.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€. 1.440.500,00</b>

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

3070103	<i>Diarie e trasferte</i>	€ 10.000,00
3070105	<i>Assicurazioni varie del personale</i>	€ 26.500,00
3070106	<i>Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane</i>	€. 353.500,00
3070106001	<i>Integrativo per contratto giornalisti (premio di produzione)</i>	€. 6.000,00
3070108	<i>Formazione del personale</i>	€. 20.000,00
3070109	<i>Altri oneri (Inail - CRAL ecc)</i>	€. 6.000,00
3070112	<i>Art. 92 D.lgs 163/06- Legge Merloni/D.lgs 50 del 18/04/2016</i>	€. 400.000,00
3070111	<i>Mensa</i>	€. 20.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€. 842.000,00</b>

Al conto relativo alle "Retribuzione ed indennità al personale" in previsione è stato ridotto il costo del personale al 31/12/2023 (saldo di €. 1.236.359,00) dei pensionamenti previsti per €. 201.653,00 (una figura di A1 e n. 2 figure di Q1), aggiunte premialità varie per €. 24.000,00, una figura di Q1 comandato da Ater di Roma per €. 66.238,35: l'importo totale risulta pari ad €. 1.124.944 arrotondato prudenzialmente al maggiore costo di €. 1.200.000,00.

Al conto 3070101001 "retribuzioni contratti somministrazione lavoro" del prospetto Costi e Ricavi Analitico, sono stati mantenuti almeno in previsione contratti interinali per €. 160.500,00 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 €. 400.000,00 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, ripartito sui conti di ricavo 4020502000 "Compensi per interventi di risanamento e ristrutturazione" e 4020505000 "Compensi per interventi di recupero".

Al conto 3070106000 "Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane" troviamo un aumento di quanto in previsione per l'annualità 2023 in quanto sono stati effettuati, dagli uffici preposti, i conteggi precisi con i residui dello stesso premio di produzione. Quanto sopra in considerazione del fatto che, ovviamente relativamente alla parte legata alla produttività, la carenza di organico nel personale non ha permesso lo svolgimento di progetti obiettivo comportando un inevitabile residuo da dover prevedere a favore del personale nelle annualità future.

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 **€. 2.833.500,00**).

Al conto 30702 del prospetto Costi e Ricavi Analitico ritroviamo l'accantonamento TFR calcolato anche in base alla rivalutazione indice ISTAT pari ad €. 146.000,00.

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 €. 138.500,00 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 €. 400.000,00 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, sui conti di ricavo 4020502000 "Compensi per interventi di risanamento e ristrutturazione" e 4020505000 "Compensi per interventi di recupero" in linea con le modalità di previsione del 2023.

La voce **ammortamenti e svalutazioni** prevede un costo di €. **1.018.400,00** 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 2023 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'attuazione del 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.

Come già precisato sopra, nel 2024, 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, è stata attivata una procedura finalizzata alla stipula di Accordi Quadro suddivisi in lotti con una pluralità di operatori, 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 € 1.300.000,00 su nove lotti, 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.

In bilancio quanto sopra si è espresso con un doppio impegno di spesa di cui €. 650.000,00 da considerare sicuramente come interventi di manutenzione ordinaria e quindi da imputare al conto n 3080302000 "Appalti per la manutenzione degli stabili" ed ulteriori €. 650.000,00 che vanno ad aumentare il conto 3020502000 "interventi vari" e di pari importo il conto di ricavo 4140105000 "interventi vari". Tale doppia imputazione si rende necessaria in quanto non è possibile una valutazione preliminare degli interventi che potrebbero rivelarsi sia interventi di manutenzione straordinaria e quindi oggetto di patrimonializzazione, che interventi di manutenzione ordinaria quindi costi.

Va ricordato che da sempre nel nostro bilancio il conto 3020502000 "interventi vari" muove costi che vengono compensati da un conto di ricavo 4140105000 "interventi vari" proprio perché potrebbero riguardare costi oggetto di patrimonializzazione e quindi un aumento del valore dell'immobile presupponendo un aumento dei ricavi.

Per quanto attiene ai restanti costi e ricavi non analizzati nella presente relazione, gli stessi non subiscono variazioni rilevanti in previsione per l'anno 2024 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 2024**

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	<b>14.903.647,00</b>
TOT ENTRATE PER CASSA	<b>8.105.400,00</b>

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 2023; gli stessi risultano in linea con quanto previsto nello stesso 2023.

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 2023.

Anche per il triennio 24/26 va considerata la l'impatto della 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.****

Nel 2023 degli €. 88.000,00 sono stati incassati circa €. 30.000,00; si prevede quindi per il triennio una previsione di incasso relativo al recupero transattivo come già anticipato, distribuiti nel triennio 23/25 per circa € 200.000,00.

**Ovviamente a livello di impatto sul bilancio l'evidenza non si può avere in quanto le entrate in questione vanno ad abbattere i crediti vs utenti ed assegnatari; diverso invece è l'impatto di cassa come sopra descritto.**

La voce immobilizzazioni in corso e RF (conto 414 del prospetto Costi e Ricavi Analitico) è forse quella che prevede gli scostamenti più elevati rispetto alle due tipologie di previsioni. Questo perché, come in tutti gli anni, sono stati considerati incassi dell'esercizio esclusivamente gli interventi ultimati che prevediamo potranno contribuire ad un maggiore incasso per canoni o vendite. Nel conto

41404 l'entrata di cassa è stata determinata in base al valore delle RF degli immobili che potrebbero essere oggetto, nel corso dell'anno, di dismissione da parte dell'azienda. In tale ottica il costo d'acquisto o di costruzione risulta un metodo prudentiale alla luce dell'attuale crisi di mercato dell'edilizia. Inoltre per il conto 41407 l'Ufficio ha previsto, oltre a quanto indicato sopra, una ulteriore entrata di cassa relativa a quote di manutenzione straordinaria su immobili già ceduti ma il cui rimborso è stato chiesto solo a cessione avvenuta o quote relative ad interventi di manutenzione straordinaria che sono andati ad aumentare il valore dell'immobile attualmente nel piano di vendita e che andrà ad aumentare automaticamente il prezzo di cessione. Da non sottovalutare neanche gli interventi di risanamento (abbattimento barriere architettoniche, adeguamento impianti...) che hanno reso il patrimonio nuovamente abitabile e quindi riassegnabile (comportando di conseguenza un aumento degli incassi dei canoni di locazione).

Nella parte relativa alle uscite si notano le seguenti differenze:

TOT USCITE PER COMPETENZA	<b>14.903.647,00</b>
TOT USCITE PER CASSA	<b>8.105.400,00</b>

Di rilievo risulta l'uscita relativa al conto 321 del prospetto Costi e Ricavi Analitico (Imposte e Tasse) pari ad €541.000,00 tra cui, oltre che alle imposte e tasse di competenza per €511.000,00, 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 2024, PROSPETTO DI CASSA 2024-2026, SITUAZIONE DEL PERSONALE ANNO 2024, IL PROSPETTO DI PATRIMONIO PER FASCE DI CANONE E CANONE MEDIO PER L'ANNO 2024, BILANCIO SINTETICO FORMATO CEE 2024-2026 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. 4 del Collegio Sindacale del 06 maggio 2024**

**PARERE SUL BILANCIO DI PREVISIONE TRIENNALE PER L'ESERCIZIO 2024-2026 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 2024-2026 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 2022 e Preventivo previsionale 2023 2025 (alle quali si rimanda per maggiori approfondimenti) e più in generale perchè permane un ulteriore corposo ritardo per la circostanza dovuta al fatto che solo in data 01 Agosto 2023, il Dott. Francesco Rocca, nella Sua qualità di Presidente della Regione Lazio, con proprio Decreto n. T00155, ha nominato il Dott. Diego BACCHIOCCHI nuovo Commissario Straordinario (con successive funzioni di Presidente decorrenti dal giorno della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione della Ater di Viterbo).

Infine, il Collegio de quo rileva che in data 11 aprile 2024, si è completata la formazione del fascicolo di bilancio preventivo previsionale Ater Viterbo chiuso 2024-2026, in quanto l'Organo scrivente ha ricevuto la documentazione occorrente pervenuta al Collegio a mezzo email, dal Responsabile dell'Ufficio Programmazione e Controllo di Gestione Ater di Viterbo, Dott.ssa Simona Laureti.

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 2024-2026 - 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 22 dicembre 2023](#), pubblicato sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana nr. 303 del 30 dicembre 2023, [ha disposto il differimento del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2024/2026 da parte degli enti locali al 15 marzo 2024, 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 2024-2026, potrebbe essere considerato presentato con un periodo di ritardo non apprezzabile in quanto giustificato dalla situazione di particolare urgenza amministrativa anche nei vertici aziendali e non solo ( cfr piano assunzionale relativo al fabbisogno triennale personale dell'Ente Ater di Viterbo i cui concorsi emanati , sono stati sospesi più volte dalla Regione Lazio e hanno prodotto un vuoto di risorse umane all'interno dell'Azienda che , a parere del Collegio, sono difficili da gestire senza, in ipotesi, presentare un concreto rischio di compromettere la tempestiva ed efficiente esecuzione delle attività Amministrative e istituzionali dell'EATER di Viterbo ).

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 2024-2026, in data 11 aprile 2024 ,come detto 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 2022/2024 e 2024/2026, 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 2024-2026, 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 in questa sede direttamente interessare ).

## **Il Collegio dei Revisori**

Esaminati gli schemi:

- Conto Economico Preventivo Esercizio 2024 - 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 2024-2026 , con riepilogo competenze e cassa per l'esercizio 2024 e solo di cassa (flussi finanziari ) per gli esercizio 2025 e 2026.
- Tabella indicante la suddivisione delle fasce di canone con relativo canone medio in previsione di incasso nel 2024.
- Proposta Programmatica attività anno 2024-2026 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 2024-2026 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 2024-2026**

Il bilancio Preventivo triennale 2024-2026 che viene sottoposto all'approvazione, è il quarto 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 2024 ed una programmazione sulle annualità 2025 e 2026 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 continuerebbe a mancare 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, anche per questo documento triennale di previsione oggetto di analisi, il Collegio rileva che nell'unico documento allegato al bilancio preventivo 2024-2026 denominato “ Prospetto economico Esercizio 2024-2026 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.

#### **FLUSSI FINANZIARI PREVISTI :**

**presentano sinteticamente le seguenti risultanze riepilogative:**

<b><u>A.T.E.R. Viterbo</u></b>				<b>CASSA</b>	<b>CASSA</b>
<b><i>Preventivo Economico Esercizio 2024-26</i></b>				<b>2025</b>	<b>2026</b>
<b><i>Riepilogo Competenza e Cassa</i></b>					
<b><u>Entrate</u></b>		<b>Compet. 2024</b>	<b>Cassa 2024</b>		
<b>401</b>	<b><u>RICAVI DALLE VENDITE</u></b>				
<b>40101</b>	<b><i>Alloggi e locali Legge 560</i></b>	<b>738.560,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>40102</b>	<b><i>Servizi residenziali</i></b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>40103</b>	<b><i>Materiali e scorte</i></b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>40104</b>	<b><i>Beni patrimoniali</i></b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
		<b>738.560,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>402</b>	<b><u>RICAVI DELLE PRESTAZIONI DI SERVIZI</u></b>				
<b>40201</b>	<b><i>Canoni di locazione</i></b>	<b>4.152.552,00</b>	<b>4.152.552,00</b>	<b>4.300.000,00</b>	<b>4.500.000,00</b>
<b>40202</b>	<b><i>Corrispettivi e rimborsi per amministrazione degli Stabili</i></b>	<b>159.440,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>130.000,00</b>	<b>120.000,00</b>
<b>40203</b>	<b><i>Corrispettivi e rimborsi per manutenzione degli Stabili</i></b>	<b>14.000,00</b>	<b>14.000,00</b>	<b>14.000,00</b>	<b>14.000,00</b>
<b>40204</b>	<b><i>Corrispettivi per servizi a rimborso</i></b>	<b>83.300,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>80.000,00</b>
<b>40205</b>	<b><i>Corrispettivi tecnici per interventi edilizi</i></b>	<b>798.986,00</b>	<b>237.930,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>200.000,00</b>

40206	<i>Corrispettivi da abusivi</i>	0,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
		5.208.278,00	4.834.482,00	4.924.000,00	5.114.000,00
	<b><u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI</u></b>				
403	<b><u>IMMOBILIARI</u></b>				
40301	<i>Canoni diversi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b><u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI</u></b>				
404	<b><u>MOBILIARI</u></b>				
40401	<i>Proventi da partecipazioni</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
40402	<i>Interessi su titoli a reddito fisso</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b><u>INTERESSI SU CREDITI VERSO</u></b>				
405	<b><u>BANCHE ED AMM/NE POSTALE</u></b>				
40501	<i>Interessi su depositi</i>	21.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
		21.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
	<b><u>INTERESSI SU CREDITO VERSO</u></b>				
406	<b><u>ASSEGNATARI E CESSIONARI</u></b>				
40601	<i>Interessi da assegnatari</i>	132.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
40602	<i>Interessi da cessionari</i>	23.500,00	20.000,00	15.000,00	15.000,00
		155.500,00	120.000,00	115.000,00	115.000,00
	<b><u>INTERESSI SU ALTRI CREDITI</u></b>				
407	<b><u>INTERESSI SU ALTRI CREDITI</u></b>				
40701	<i>Interessi attivi diversi</i>	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
		12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
	<b><u>CONTRIBUTI IN CONTO</u></b>				
408	<b><u>ESERCIZIO</u></b>				
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
	<b><u>RIMBORSI DALLE GESTIONE</u></b>				
409	<b><u>SPECIALE</u></b>				
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
	<b><u>CONTRIBUTI IN CONTO</u></b>				
410	<b><u>CAPITALE</u></b>				
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
	<b><u>PROVENTI E RICAVI DIVERSI E</u></b>				
411	<b><u>SOPRAVVENIENZE ATTIVE</u></b>				
41101	<i>Proventi e ricavi diversi</i>	625.900,00	600.000,00	550.000,00	550.000,00
41102	<i>Sopravvenienze attive</i>	40.000,00	40.000,00	20.000,00	20.000,00
		665.900,00	640.000,00	570.000,00	570.000,00
	<b><u>PLUSVALENZE PATRIMONIALI</u></b>				
412	<b><u>PLUSVALENZE PATRIMONIALI</u></b>				
41201	<i>Vendita di beni patrimoniali</i>	1.682.840,00	1.300.000,00	1.048.300,00	625.300,00
41202	<i>Vendita di altri beni</i>	0,00	0,00	0,00	0,00

		1.682.840,00	1.300.000,00	1.048.300,00	625.300,00
413	<b><u>INCREMENTI PATRIMONIALI</u></b>				
41301	<b><u>TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI</u></b>				
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	<i>Interventi della G.S. L. 513/77 di manutenzione straordinaria</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130108	<i>Interventi costruttivi della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130109	<i>Interventi ris/to e ristruttur/one della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130110	<i>Costi pluriennali</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
41302	<b><u>TRASFERIMENTO A PATRIMONIO IMMOBILIZZ. TEC. COSTI PLURIENNALI</u></b>				
4130201	<i>Macchine</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130202	<i>Mobili e macchine d'ufficio</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130203	<i>Software applicativi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130204	<i>Attrezzatura varia</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
4130205	<i>Autovetture</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
414	<b><u>RIMANENZE FINALI</u></b>				
41401	<i>Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione</i>	5.086.489,00	528.000,00	350.000,00	350.000,00
41402	<i>Interventi costruttivi destinati alla vendita</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
41403	<i>Interventi costruttivi ultoimati destinati alla vendita</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
41404	<i>Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo-Carmine )</i>	925.540,00	400.918,00	500.000,00	500.000,00
41405	<i>Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	
41406	<i>Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla vendita</i>	407.540,00	250.000,00	300.000,00	300.000,00
41407	<i>Interventi ristrutturazione, risanamento e manut. Straord.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00

41408	<i>Servizi residenziali di G.O. destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
41409	<i>Servizi residenziali di G.O. destinati alla vendita</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
41410	<i>Servizi residenziali ultimati e Comuni</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
41411	<i>Materiali scorte e finanziamenti vari</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		<b>6.419.569,00</b>	<b>1.178.918,00</b>	<b>1.150.000,00</b>	<b>1.150.000,00</b>
	<b><u>TOTALE DELLE ENTRATE</u></b>	<b>14.903.647,00</b>	<b>8.105.400,00</b>	<b>7.839.300,00</b>	<b>7.606.300,00</b>
	<b><u>Perdita d'esercizio</u></b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b><u>TOTALE GENERALE</u></b>	<b>14.903.647,00</b>	<b>8.105.400,00</b>	<b>7.839.300,00</b>	<b>7.606.300,00</b>

	<u>Uscite</u>	<u>Comp 2024</u>	<u>Cassa 2024</u>	<u>CASSA 2025</u>	<u>CASSA 2026</u>
301	<b>RIMANENZE INIZIALI</b>				
30101	<i>Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30102	<i>Interventi costruttivi della G.S. destinati alla vendita</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30103	<i>Interventi costruttivi della G.S. ultimati destinati alla vendita</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30104	<i>Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo e Carmine)</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30105	<i>Interventi risanamento e ristrutturazione destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30106	<i>Interventi risanamento e ristrutturazione destinati alla vendita</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
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
		<b>925.540,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
302	<b>INTERVENTI EDILIZII</b>				
30201	<i>Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione</i>	2.336.489,00	1.900.000,00	1.600.000,00	1.500.000,00
30202	<i>Interventi risanam/to e ristruttur/ne della G.S. destinati alla locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30203	<i>Interventi servizi residenzialie Comuni</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30204	<i>Interventi manutenzione straordinaria</i>	407.540,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
30205	<i>Interventi vari</i>	2.750.000,00	0,00	0,00	0,00
		<b>5.494.029,00</b>	<b>2.100.000,00</b>	<b>1.800.000,00</b>	<b>1.700.000,00</b>
303	<b>INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA LOCAZIONE</b>				

30301	<i>Interventi costruttivi della G.O.</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
30302	<i>Interventi risanamento 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
	<b>INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA VENDITA</b>				
304					
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	<b>MATERIALI E SCORTE</b>				
30601	<i>Acquisto materiali e scorte</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>ONERI PER IL PERSONALE IN ATTIVITA' DI SERVIZIO</b>				
307					
30701	<i>Personale in servizio</i>	2.896.100,00	2.896.100,00	3.000.000,00	2.850.000,00
30702	<i>Accantonamenti</i>	146.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
30703	<i>Personale in quiescenza</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		3.042.100,00	3.016.100,00	3.120.000,00	2.970.000,00
	<b>SPESE PER ATTIVITA' ISTITUZIONALI</b>				
308					
30801	<i>Spese generali</i>	1.075.500,00	1.000.000,00	900.000,00	920.000,00
30802	<i>Spese di amministrazione degli stabili</i>	447.000,00	400.000,00	450.000,00	450.000,00
30803	<i>Spese di manutenzione degli stabili (Ufficio Manutenzione)</i>	815.500,00	700.000,00	700.000,00	700.000,00
30804	<i>Spese per servizi a rimborso</i>	3.918,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00
30805	<i>Spese per interventi edilizi</i>	450.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
		2.791.918,00	2.301.300,00	2.251.300,00	2.271.300,00
	<b>INTERESSI SU DEBITI VS BANCHE</b>				
309					
30901	<i>Interessi bancari</i>	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	<b>INTERESSI SU MUTUI</b>				
	<i>Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo dello Stato</i>				
31001		0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo di altri Enti</i>				
31002		0,00	0,00	0,00	0,00
31003	<i>Alloggi, locali e servizi residenziali</i>	0,00	0,00	0,00	0,00

	<i>costruiti senza contributo uso diretto</i>				
31004	<i>Alloggi, locali e servizi residenziali di edilizia residenziale</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31005	<i>Ripiano disavanzi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
311	<b>INTERESSI SU ALTRI DEBITI</b>				
31101	<i>Interessi ed oneri finanziari diversi</i>	6.600,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
		6.600,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
312	<b>QUOTE AMMORTAMENTO ALLOGGI, LOCALI E SERVIZI RESIDENZIALI</b>				
31201	<i>Alloggi e locali di proprietà in locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31202	<i>Alloggi e locali di proprietà superficiaria in locazione</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31203	<i>Alloggi e locali di proprietà in uso diretto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31204	<i>Alloggi e locali di proprietà superficiaria in uso diretto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31205	<i>Servizi residenziali di proprietà</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31206	<i>Servizi residenziali proprietà superficiaria</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
313	<b>QUOTE AMM/TO FINANZIARIO ALL, LOC. E SERVIZI RESIDENZIALI</b>				
31301	<i>Alloggi e locali di proprietà superficiaria in locazione</i>	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00
31302	<i>Alloggi e locali di proprietà superficiaria in uso diretto</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31303	<i>Servizi residenziali in proprietà superficiaria</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		1.000.000,00	0,00	0,00	0,00
314	<b>QUOTE AMM/TO MACCHINE, MOBILI, ATTREZZATURE AUTOMEZZI</b>				
31401	<i>Macchine</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31402	<i>Mobili e macchine per ufficio</i>	13.900,00	0,00	0,00	0,00
31403	<i>Attrezzature</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31404	<i>Automezzi</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
		13.900,00	0,00	0,00	0,00
315	<b>QUOTE AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI</b>				
31501	<i>Costi pluriennali</i>	4.500,00	0,00	0,00	0,00
		4.500,00	0,00	0,00	0,00
316	<b>ACCANTONAMENTI</b>				
31601	<i>Al fondo rischi si crediti</i>	200.000,00	0,00	0,00	0,00
31602	<i>Al fondo plusvalenze</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31603	<i>Al fondo manutenzione stabili</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
31604	<i>Al fondo imposte</i>	0,00	0,00	0,00	0,00

		200.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>317</b>	<b>PERDITE PER RIENTRI A FAVORE DELLO STATO PER G.S.</b>				
<b>31701</b>	<b>Rientri finanziari da canoni alloggi Somme ricavate dall'alienazione di alloggi</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31702</b>		738.560,00	0,00	0,00	0,00
		738.560,00	0,00	0,00	0,00
	<b>ACCANTONAMENTO CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE</b>				
<b>318</b>	<b>Contributi dello Stato</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31801</b>	<b>Contributi di altri Enti</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31802</b>	<b>Contributi dello Stato per utilizzo findi della G.S.</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31803</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>SPESE E PERDITE DIVERSE E SOPRAVVENIENZE PASSIVE</b>				
<b>319</b>	<b>Spese perdite diverse</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31901</b>	<b>Sopravvenienze passive</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31902</b>	<b>Sopravvenienze passive Legge 513</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31903</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>MINUSVALENZE PATRIMONIALI</b>				
<b>320</b>	<b>Vendita di beni patrimoniali</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>32001</b>	<b>Vendita di altri beni</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>32002</b>		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>IMPOSTE E TASSE</b>				
<b>321</b>	<b>Imposte e tasse esercizio in corso</b>	655.000,00	655.000,00	655.000,00	655.000,00
<b>32101</b>	<b>Imposte e tasse esercizi precedenti</b>	30.000,00	30.000,00	10.000,00	7.000,00
<b>32102</b>		685.000,00	685.000,00	665.000,00	662.000,00
	<b>TOTALE DELLE USCITE</b>	14.903.647,00	8.105.400,00	7.839.300,00	7.606.300,00
<b>322</b>	<b>Utile d'esercizio</b>				
<b>32201</b>	<b>Utile d'esercizio</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTALE GENERALE</b>	14.903.647,00	8.105.400,00	7.839.300,00	7.606.300,00
			<i>E-U</i>	<i>E-U</i>	<i>E-U</i>
			0,00	0,00	0,00

**CONTO ECONOMICO 2024-2026 ATER VITERBO**

**PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO DEI COSTI E DEI RICAVI  
2024-26 BILANCIO FORMATO CEE**

CONTO ECONOMICO	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025	ANNO 2026
<b>A) Valore della produzione</b>				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.161.370,00	4.152.552,00	4.300.000,00	4.500.000,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	4.161.370,00	4.152.552,00	4.300.000,00	4.500.000,00
di cui indennità di occupazione	791.753,00	733.059,00	600.000,00	400.000,00
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)	32.635.579,00	5.494.029,00	5.500.000,00	5.000.000,00
5) Altri ricavi e proventi:	2.755.387,00	3.219.066,00	3.200.000,00	3.000.000,00
5.1 Contributi in conto esercizio	0,00	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	2.755.387,00	3.219.066,00	3.200.000,00	2.516.000,00
di cui corrispettivi tecnici	954.863,00	798.986,00	790.000,00	800.000,00
di cui plusvalenze	1.212.524,00	1.682.840,00	1.600.000,00	1.500.000,00
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A</b>	<b>39.552.336,00</b>	<b>12.865.647,00</b>	<b>13.000.000,00</b>	<b>12.500.000,00</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci				
7) per servizi	35.293.779,00	8.280.147,00	8.286.118,00	8.011.400,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	32.635.579,00	5.494.029,00	5.500.000,00	5.225.282,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	231.200,00	203.200,00	203.200,00	203.200,00
di cui prestazioni professionali	159.000,00	172.000,00	172.000,00	172.000,00
di cui contenzioso generale ente	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
di cui assicurazione degli stabili	135.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00
9) per il personale	2.535.757,00	2.833.500,00	3.011.282,00	2.850.000,00
a) Salari e stipendi	1.477.000,00	1.440.500,00	1.511.250,00	1.400.000,00
b) Oneri sociali	290.000,00	405.000,00	424.890,00	400.000,00
c) Trattamento di fine rapporto	120.000,00	146.000,00	195.142,00	150.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Altri costi	648.757,00	842.000,00	880.000,00	900.000,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.028.100,00	1.018.400,00	1.000.000,00	906.000,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.300,00	4.500,00	6.000,00	6.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.023.800,00	1.013.900,00	994.000,00	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	451.000,00	541.000,00	510.000,00	540.000,00
di cui imposta di registro	90.000,00	160.000,00	160.000,00	160.000,00
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	10.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B</b>	<b>39.508.636,00</b>	<b>12.873.047,00</b>	<b>13.007.400,00</b>	<b>12.507.400,00</b>
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	43.700,00	-7.400,00	-7.400,00	-7.400,00
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	127.500,00	188.500,00	188.500,00	188.500,00
di cui interessi attivi	127.500,00	188.500,00	188.500,00	188.500,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	6.200,00	16.100,00	16.100,00	16.100,00
di cui interessi passivi	4.100,00	8.100,00	8.100,00	8.100,00
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C</b>	<b>121.300,00</b>	<b>172.400,00</b>	<b>172.400,00</b>	<b>172.400,00</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
18) Rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE D</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	165.000,00	165.000,00	165.000,00	165.000,00
di cui IRAP	85.000,00	85.000,00	85.000,00	85.000,00
di cui IRES	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00

- Entrate effettive 2024 € 8.105.400,00  
- Uscite effettive 2024 € 8.105.400,00  
- Andamento della cassa 2024 € 0,00

### RENDICONTO ECONOMICO

- Costi 2024 € 13.061.547,00  
- Ricavi 2024 € 13.061.547,00  
- perdita/utile al 31/12/2024 € 00,00

*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 2024-2026, si riassumono e 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 2024, 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 20%.

Lo stesso Presidente dell'ATER Viterbo Dott. Diego Bacchiocchi, nella propria relazione al bilancio di previsione 2024-2026, nell'analizzare l'esistenza e la persistenza di morosità nei pagamenti dei canoni nonché di occupazioni abusive afferma testualmente che “ La tematica della morosità rappresenta uno dei problemi principali sui quali l'Ater si deve confrontare quotidianamente, essa incide sia sulla disponibilità di risorse finanziarie da destinare agli scopi istituzionali, ma produce ripercussioni psicologiche ed un senso di sentimento di sfiducia nei confronti degli assegnatari onesti “.

Anche il Direttore Generale dell'Ente Avv. Fabrizio Urbani, nella propria Proposta Programmatica attività anno 2024-2026, qualifica le morosità nel pagamento dei canoni e le occupazioni abusive quali oggettive criticità riscontrabili nella gestione dell'ATER di Viterbo. Pertanto, lo scrivente Organo di Controllo, continua ad esprimere apprezzamento e condivisione in funzione della linea prioritaria dell'attività già posta in essere e di quella di intento programmata nel prossimo triennio dell'ATER di Viterbo, indirizzata a mettere in campo azioni tempestive di deciso contrasto alle occupazioni abusive e alla morosità relativa agli immobili locati di proprietà dell'ente, così come compiutamente esplicitata nella propria relazione dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani e consistente nelle seguenti attività:

- a) Azioni di invio agli inquilini morosi di alloggio ( effettuate nei primi mesi del presente anno ) delle diffide di pagamento ed interruzive della prescrizione per le somme dovute alla data del 31.12.2023 per € 2.369.174,00.
- b) Azioni di sfratto nei confronti degli inquilini per i quali l'azienda ATER Viterbo è in possesso di un titolo esecutivo per numero 5 utenti già eseguite;
- c) Costante utilizzo dello strumento di rateazione del debito quale soluzione per venire incontro alle difficoltà nel pagamento dei canoni.

Nell'anno 2023 sono state 129 le posizioni interessate alla rateizzazione seguite, come afferma il D.G., da un costante controllo e relative contestazioni di mancato rispetto degli impegni assunti.

- d) 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, I crediti già iscritti a ruolo sono stati pari ad € 103.528,19. ( 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);
- e) Nuove azioni da avviare per il recupero nei confronti degli occupanti senza titolo più recenti. A tal proposito il Collegio de quo, **chiede di avere da parte del Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani una relazione dettagliata sui risultati attualmente**

**prodotti in relazione alle circa 120 azioni giudiziarie avviate fra il 2022 e il 2023 nei confronti di altri occupanti senza titolo, volte al recupero di crediti esistenti al 31/12/2022 per un totale di €. 3.336.039,42.** (anche per questo aspetto valgono le

considerazioni effettuate dal Collegio al punto precedente in tema di reale solvibilità degli occupanti senza titolo degli immobili). In Funzione di questo aspetto, piuttosto che onerare l'Ente di ulteriori e importanti spese professionali e giudiziali nonché di lunghe e faticose azioni di recupero del proprio patrimonio immobiliare a fronte di introiti effettivi che si ipotizzano molto bassi rispetto al monte della sorte, il Collegio scrivente auspica che venga data concreta ed effettiva realizzazione alla volontà manifestata nella propria attività programmatica dal D.G. intesa a scoraggiare il fenomeno delle occupazioni attraverso una fattiva, tempestiva e attenta attività di prevenzione che coinvolga la Prefettura e le Forze dell'Ordine, con le quali si dovranno recuperare gli immobili che continuamente vengono sottratti alla finalità propria dell'erp che è quella di garantire una abitazione a chi è in graduatoria e ha il conseguente legittimo diritto di locare gli immobili.

- f) Prosecuzione della attività avviata a seguito dell'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. ( il medesimo concetto era presente anche nella precedente relazione
- g) Ottimizzazione delle posizioni in gestione da parte dell'Ufficio Affari Legali e Contenzioso, attraverso le quali si sta provvedendo e si provvederà nel suddetto triennio alle seguenti attività:

digitalizzazione e indicizzazione delle pratiche legali; riordino dell'archivio cartaceo e creazione di un archivio in formato digitale; analisi e studio della massa dei crediti per morosità, acquisizione dei necessari dati e informazioni, valutazione sulla inesigibilità e indicazione delle azioni più idonee alla tutela degli interessi dell'azienda; implementazione del nuovo gestionale per la tenuta dell'agenda legale, dello scadenziario degli adempimenti e delle scadenze connesse alle singole pratiche; gestione della convenzione con l'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della posizione reddituale inquilini; analisi della massa creditoria dell'Ente verso l'inquilinato; assistenza consequenziale nelle scelte strategiche per il recupero della morosità; rapporti con l'Agenzia delle Entrate-riscossione per inserimento a ruolo dei crediti verso gli inquilini; attuazione delle attività di recupero della morosità in forma transattiva ai sensi della Legge regionale 23 novembre 2022 n. 19 in tema di recupero in via transattiva dei crediti di cui all'art. 17 comma 6 bis della L.R. 30/2002, ex deliberazione C.d.A. del 23.02.23 n.29.

- h) Monitoraggio costante della corretta valutazione del fondo svalutazione crediti rispetto alle reali possibilità di recupero ed esigibilità dei crediti per canoni di locazione iscritti in bilancio a vario titolo, incrementando il livello di controllo del credito ed intensificando notevolmente ogni e possibile azione di recupero, intervenendo con migliore e maggiore tempestività attraverso la contestazione immediata all'utenza insolvente anche legale e successivamente giudiziale.

- i) 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 1400 utenti.

Il Collegio scrivente, (in riproposizione delle richieste nella scorsa relazione al Bilancio preventivo dell'Ente 2023-2025 e in assenza di una analisi dettagliata contenuta nella relazione del Presidente in ordine all'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 2024, anche per l'esercizio 2024 (l'Organo di Controllo scrivente aveva richiesto la medesima attività anche per l'anno 2023 e, contestualmente, reitera la richiesta - che non ha trovato riscontro alla medesima istanza formulata nella nella precedente relazione - di conoscerne dettagliatamente le risultanze emerse attraverso invio di specifica relazione predisposta dagli uffici competenti nel più breve tempo possibile) 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 2024 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 se nel frattempo nominato ovvero del Presidente ATER Viterbo (**inviando comunque copia della relazione anche allo scrivente Organo di controllo**) affinché il medesimo C.D.A. (ovvero Presidente ATER Viterbo) 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 di Proposta Programmatica dell'Ente ATER Viterbo periodo 2024-2026 predisposta dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani, la fascia 8 dei canoni di locazione è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul canone E.R.P. annuo totale di €3.662.209,00 per € 733.059,00 vale a dire per circa il 20,02%, incidenza significativa che pur presenta un apprezzabile miglioramento rispetto la percentuale del 21,44% 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.

A tale proposito si rimette la seguente tabella esplicativa delle voci dei canoni 2024 dell'Ente ATER Viterbo ripartiti tra le diverse fasce di canone:

<b>Fasce di canone gennaio 2024 previsione gettito annuo</b>				
<b>Fascia</b>	<b>N° assegnatari</b>	<b>Canone Medio</b>	<b>Canone Mese</b>	<b>Canone Annuo</b>
A1	440	7,75	3.410,00	40.920,00
	<b>440</b>	<b>7,75</b>	<b>3.410,00</b>	<b>40.920,00</b>
B1	1188	38,69	45.964,82	551.577,84
B2	213	52,42	11.166,36	133.996,32
B3	199	66,53	13.239,41	158.872,92
B4	567	80,42	45.596,28	547.155,36
	<b>2167</b>	<b>53,51</b>	<b>115.966,87</b>	<b>1.391.602,44</b>
A+B	<b>2.607</b>	<b>45,79</b>	<b>119.376,87</b>	<b>1.432.522,44</b>
C1	273	38,85	10.606,90	127.282,80
C2	122	76,71	9.358,54	112.302,48
C3	105	92,26	9.687,79	116.253,48
C4	174	120,00	20.880,53	250.566,36
C5	245	138,64	33.967,32	407.607,84
	<b>919</b>	<b>91,95</b>	<b>84.501,08</b>	<b>1.014.012,96</b>
D1	55	187,29	10.301,02	123.612,24
D2	40	188,91	7.556,54	90.678,48
D3	20	189,78	3.795,56	45.546,72
	<b>115</b>	<b>188,29</b>	<b>21.653,12</b>	<b>259.837,44</b>
E1	4	268,95	1.075,81	12.909,72
E2	3	232,85	698,56	8.382,72
E3	2	266,43	532,85	6.394,20
E4	1	297,61	297,61	3.571,32
E5	1	226,30	226,30	2.715,60
	<b>11</b>	<b>257,38</b>	<b>2.831,13</b>	<b>33.973,56</b>
F1	2	416,22	832,44	9.989,28
F2	4	457,93	1.831,71	21.980,52
F3	2	351,50	703,00	8.436,00
F4	2	474,02	948,03	11.376,36
F5				
F6				
F7				
	<b>10</b>	<b>431,52</b>	<b>4.315,18</b>	<b>51.782,16</b>
G1	1	236,42	236,42	2.837,04
C+D+E+F+G	<b>1.056</b>	<b>107,29</b>	<b>113.300,51</b>	<b>1.362.443</b>
7	8	272,98	2.183,86	26.206,32
	<b>8</b>	<b>272,98</b>	<b>2.183,86</b>	<b>26.206,32</b>
8	124	492,65	61.088,24	733.058,88
	<b>124</b>	<b>492,65</b>	<b>61.088,24</b>	<b>733.058,88</b>
6	1	73,75	82,13	885,00
	<b>1</b>	<b>73,75</b>	<b>82,13</b>	<b>885,00</b>
L.431-Patti Territoriali ***	13	238,25	3.097,29	37.167,48
L.431-Patti Territoriali ***	13	238,25	3.097,29	37.167,48
7+8+6+***	146	455,15	66.451,52	797.418,24
Generale	3.809	78,53	299.128,90	3.592.383,84
Canone agevolato (Cond.D)	22	264,49	5.818,76	69.825,12
	<b>3.831</b>			<b>3.662.208,96</b>

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 2024-2026, anche al netto della condivisa azione di revisione dei canoni di locazione di locali ad uso diverso da abitazione che hanno prodotto, fin dall'esercizio 2022, un incremento di ricavi pari quantificato in circa 460.000,00 euro.

Il Collegio Sindacale, pertanto, per quanto argomentato sopra, continua a mettere in risalto la circostanza che, rispetto ad un emesso di €. 3.662.209,00 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 continua a suggerire caldamente alla Direzione Aziendale di monitorare attentamente l'incasso dei crediti verso utenti ed assegnatori alla luce della previsione sfidante (che è stato anche per questo nuovo documento triennale di programmazione prevista nel documento in oggetto a titolo di accantonamento per rischi su crediti euro 200.000,00), in confronto a quanto l'Ente matura in termini storicamente rilevanti 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 continua a mantenere fermo il proprio invito già formulato nel precedente esercizio agli 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 2024-2026.**

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 2024-2026 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, per l'anno 2021 e, nell'ultimo consuntivo approvato per l'esercizio 2022, per Euro 60.021,00).**

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

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

Proseguendo nell'analisi del documento Preventivo 2024-2026 dell'ATER Viterbo, si rileva che, anche in funzione di quanto affermato direttamente dal Presidente del Consiglio di Amministrazione nella propria relazione dello scorso anno, nel corso degli anni precedenti 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 negli anni in corso.

Per quanto suesposto, si prevedono entrate per l'anno 2024 di €. 1.107.840,00 come incassi da cessioni per la vendita di n.30 alloggi, n.30 locali garage, n. 6 locali commerciali e n 12 posti auto, oltre ad euro 575.000,00 relativi a plusvalenze per cessioni di aree.

I predetti importi sarebbero essenziali per determinare un pareggio di bilancio di previsione per l'anno 2024.

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 da cessione immobili e aree per l'intero nel bilancio preventivo dell'ATER Viterbo afferente l'anno 2024 ma bensì stimarle in una percentuale del totale ritenuta prudenzialmente 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 2024.

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 2024-2026 ) continuano ad evidenziare 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 incomprimibili dovrebbero essere coperte da entrate correnti realizzabili a tariffe e canoni vigenti, purtroppo questa situazione, in assenza di una determinazione da parte della Regione Lazio di revisione dei canoni di locazione in aumento non sembra essere allo stato possibile.

E' parere del Collegio che l'Ente Ater Viterbo ( così come in questo momento sta già facendo) possa e debba continuare a sfruttare – ancora per tutto l'anno 2024 e fino a tutto il 2025 - le previsioni contenute negli articoli 119 e 121 del D.L. 34/2020 in tema di superecobonus e supersismabonus per rinnovare e incrementare a costo ridotti 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. Dott. Diego Bacchiocchi.

In siffatta modalità, l'Ater potrebbe mantenere, rendere tecnologicamente più avanzato, rivalutare e incrementare il proprio patrimonio immobiliare con costi ragionevoli e non estremamente molto impattanti anche al fine di sostenere e massimizzare le proprie successive plusvalenze nel momento della rivendita dei medesimi immobili e recuperando, pertanto, anche parte del deficit di cassa accumulato come in parte sembrerebbe essere accaduto nell'esercizio 2022 che ha presentato un deficit di cassa rispetto al 2021 molto ridotto.

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 2023-2025 e invero anche nei precedenti e che risultano pienamente attuali e validi anche per il documento preventivo dell'anno 2024-2026 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 di una 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 circa 500 contratti, conseguendo un maggior importo di canoni annuali pari a circa euro 460.000,00, non può che ancora rilevare 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 media annua dei prezzi al consumo del 2023, che è stato pari al 5,7% e che segue quello all'11,6% afferente l'anno 2022.

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 ( a partire dal 2022 in maniera piuttosto importante ) , 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 condizioni non sufficienti e in qualche misura anche dannose per la mission aziendale dell'Ente,

Negli effetti la contrazione della pianta organica aziendale in termini di risorse umane passate da una dotazione organica pari a 46 unità a 23 risorse ( oltre il D.G. ) effettivamente disponibili nel 2023 , potrebbe portare sempre di più l'Ente a non potere attendere ai propri compiti istituzionali con tempestività, accuratezza ed efficacia e, al pari una condizione di ridotta manutenzione, potrebbe portare a un depauperamento del patrimonio immobiliare dell'Ente Ater Viterbo, depauperamento che sarebbe inevitabilmente 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 effettivi comunque ancora molto limitati 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 dalla Azienda ATER di Viterbo, 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 2024, 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 dell'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 2024-2026 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 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 2024-2026 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.

Il Collegio, in ultimo, anche per il fine prioritario di rivalutare il patrimonio edilizio aziendale della ATER Viterbo, ritiene, 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 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 2024-2026, 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; 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 la vendita di unità immobiliari e delle aree di sua proprietà, 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, all'iniziato programma relativo al cosiddetto SUPER BONUS 110% e nel programma del PNRR , il quale , se puntualmente e concretamente applicato e raggiunto nei tempi auspicati, 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. Dott. Diego Bacchiocchi.

In ultimo e in conclusione , il Collegio non può che essere d'accordo con quanto affermato nella propria relazione dal Presidente dell'ente Dott. Diego Bacchiocchi sulla circostanza che dalla realizzazione completa degli obiettivi e dei contenuti della relazione programmatica 2024-2026 nel prossimo biennio ( che ritiene con evidenza compito impegnativo e complesso ) passerà e dipenderà una parte importante del futuro welfare della provincia di Viterbo.

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

della relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione;

delle variazioni rispetto all'anno precedente;

della verifica effettuata sugli equilibri di competenza e di cassa.

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

rilevata (ad eccezione delle osservazioni formulate nella presente relazione e in particolare modo riferibile al proprio parere di impossibilità di chiudere in perfetto equilibrio finanziario la gestione preventiva 2024 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 2024-2026 e sui documenti allegati e non evidenzia motivi ostativi all'approvazione del bilancio previsionale 2024-2026 dell'Ente ATER di Viterbo.

**IL COLLEGIO SINDACALE**

**Il Presidente**

F.to Dott. Adriano Corsetti

**I Componenti Effettivi.**

F.to Dott. Stefania Santini

F.to Dott. Mauro Pietrini

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

## **DELIBERA**

- di approvare il bilancio di previsione dell'Azienda per il triennio 24-26, 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 (2024-2025-2026);

- 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 (2024-2025-2026);

- la situazione finanziaria dell'Azienda per il 2024;

- la situazione finanziaria dell'Azienda su tre anni (2024-2025-2026);

- gli elaborati riferiti al conto economico analitico per l'annualità 2024;

- 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 Commissario Straordinario  
F.to Dr Diego Bacchiocchi**