



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

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 9 DEL 02 APR. 2019

Oggetto: Bilancio previsione anno 2019 - Esame ed approvazione

L'anno duemiladiciannove, il giorno 02 del mese di APRILE, in Viterbo, nella Sede dell'Azienda,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

nominato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00133 del 01/06/2018

- **Visti** gli articoli 22 comma 2 dello Statuto Aziendale, 4 del regolamento di contabilità dell'Ente e l'articolo 7 comma 3 della Legge n. 30 del 3 settembre 2002;
- **Rilevato** che la Regione Lazio non ha provveduto, contrariamente a quanto fatto per altre ATER del Lazio, a nominare un nuovo Collegio dei Revisori, nonostante avesse in passato fornito l'indicazione di non avvalersi del Collegio precedentemente nominato;
- **Considerata** la corrispondenza con la Regione Lazio, in merito alla legittimità dell'operato del Collegio dei Revisori in carica, attraverso le seguenti note: nota della Regione Lazio prot. n. 34537 del 17/10/2013; nostra nota prot. n. 1595 del 29/10/2013; nostra nota prot. n. 139 del 11/10/2015; nota della Regione Lazio prot. n. 0569455 del 14/11/2016; nostra nota prot. n. 2968 del 24/11/2016; nostra nota prot. n. 309 del 06/03/2017;
- **Ritenuto** per quanto in corrispondenza, avvalersi del Collegio dei Revisori precedentemente nominato;

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

Prot.n. 10RCCS

Viterbo 05/03/2019

Relazione del Commissario Straordinario al Bilancio di previsione 2019

L'anno di commissariamento appena trascorso ha visto l'avvio di politiche che hanno iniziato a dare i loro frutti ma che vedranno una concretizzazione nel corso dell'anno 2019-2020.

Come è noto le ATER sopravvivono principalmente con le entrate legate agli incassi da canoni di locazione, incassi per spettanze da attività sulle opere tecniche di costruzione, manutenzione e recupero del patrimonio ed incassi per cessioni di unità immobiliari.

L'attività di questo Commissario Straordinario è stata svolta nell'ottica di garantire l'efficientamento delle procedure e degli indirizzi puntando al contenimento dei costi gestionali ed all'aumento delle entrate sopra citate.

La insufficienza delle entrate dei canoni di locazione a coprire le spese di gestione e manutenzione del patrimonio (fisiologica per tutte le Ater) resta il problema precipuo di queste aziende; per l'anno 2019 l'Ater di Viterbo prevede un canone medio mensile totale pari ad €. 69,95 (€. 3.320.675,00), che si riduce ad €. 55,46 escludendo la parte dei ricavi da canoni legata alle emissioni relative alla fascia 8 (c.d. indennità di occupazione di €. 676.608,00). E' stata premura di questo Commissario Straordinario distinguere la voce dell'indennità di occupazione in uno specifico capitolo di bilancio così da individuare anche visivamente quanto incida, non solo a livello etico/sociale ma anche a livello economico-finanziario,

la problematica delle occupazioni di alloggi E.R.P. Indennità di occupazione che per la quasi totalità va ad incidere sull'elevata morosità dei canoni; ecco perché un altro indirizzo in merito di questo Commissario Straordinario è stato quello di modificare il calcolo dell'indennità stessa abbattendo la maggiorazione del 20% prevista fino allo scorso anno. Se da un lato avremo, a seguito di questo indirizzo politico, a previsione 2019 un abbattimento del canone totale, dall'altro seguirà, a consuntivo, una almeno pari riduzione della morosità ed una più realistica situazione dei crediti verso utenti ed assegnatari.

Per quanto sopra è evidente che il lavoro di contrasto alle situazioni di occupazione abusive va portato avanti così come quello di verifica dei redditi degli assegnatari prevedendo l'importante controllo della veridicità delle dichiarazioni all'Anagrafe Tributaria.

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

Per il recupero della morosità esigibile sarà opportuno puntare ad una verifica puntuale della morosità che dovrà essere oggetto di recupero attraverso strumenti già allo studio quali l'affidamento di parte della morosità da recuperare a Società esterne ed il conferimento di incarichi legali e con la messa in mora degli assegnatari trascorsi non oltre sei mesi dal mancato pagamento del canone. Si prevede inoltre, di dare corso a quanto stabilito dall'art.17 del Regolamento Regionale n. 2/2000 che prevede la decadenza dall'assegnazione, disposta dal Comune di competenza su nostra proposta, per coloro che si sono resi inadempienti nel pagamento del canone di locazione per più di 3 mesi.

Un' importante lavoro a livello regionale è stato fatto da questa Amministrazione sotto la spinta propulsiva personale di questo Commissario Straordinario, relativamente ad una proposta di legge che modificherebbe sostanzialmente la 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 pari a ca. il 60%. Tali nuove risorse, con avvio che si spera nel 2020, garantirebbero 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.

La costante richiesta del bene casa, soprattutto per le categorie di Edilizia Residenziale Pubblica, legata alla necessità di garantire all'Azienda entrate da spettanze, ha rilevato l'esigenza di potenziare gli Uffici Tecnici dell'Ente con la somministrazione di personale (riproposta anche ad inizio 2019 in attesa di concorsi esterni) nonché attraverso un piano di investimenti sul patrimonio esistente, la realizzazione o acquisizione di nuovi alloggi E.R.P., la verifica sia statica che dello stato di conservazione di tutto il patrimonio.

Sono in corso di verifica possibilità concrete di ottenere integrazioni di finanziamenti o rideterminazioni, anche in accordo con i Comuni interessati, degli interventi realmente realizzabili con le risorse disponibili. Nello specifico:

- 1) ATTIVITA' RELATIVA ALLE NUOVE COSTRUZIONI
 - a) COMUNE DI CAPRANICA LOC. VALLE SANTI
Costruzione di n. 16 alloggi, 3 locali commerciali e Centro Civico e Auditorium
 - b) CIVITA CASTELLANA LOC. S. GIOVANNI
Costruzione di n. 16 alloggi per Categorie Speciali (art. 4 L.179/92)
 - c) ISCHIA DI CASTRO – LOC. PRATACCIO
Costruzione di n. 9 alloggi
 - d) VITERBO VIA DEI BERSAGLIERI (LOC. CARMINE)
Realizzazione centro polivalente
 - e) VITERBO VIA GINO ROSI - VIA DOMENICO CORVI
Realizzazione di n° 22 posti macchina, che a breve entreranno in un piano di locazione sul libero mercato
 - f) BASSANO IN TEVERINA LOC. CAMPO FIERA
Realizzazione di n° 6 garages, che entreranno a breve in un piano di vendita
 - g) VITERBO VIA MONTI CIMINI
Costruzione di n. 9 alloggi e 3 locali commerciali
- 2) ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO
 - a) BORGO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA
Acquisizione e recupero n. 8 alloggi
 - b) BORGO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA
Intervento preliminare di messa in sicurezza (1° stralcio dell'intervento generale)
 - c) SORIANO NEL CIMINO - FRAZ. CHIA
1° stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe
 - d) VITERBO – FRAZ. BAGNAIA – VIA CARDINAL RIDOLFI
2° stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative

Economie derivanti dall'acquisizione e recupero di n. 52 alloggi per €. 415.064,60 finalizzati alla messa in sicurezza e sistemazione delle aree esterne del fabbricato a seguito di atteso nulla osta dalla Regione Lazio

e) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO

Verifiche tecniche preliminari

f) COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

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

3) ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

a) VITERBO - VIA C. CATTANEO NN° 50-60

Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

b) ORTE - CORSO GARIBALDI N° 127

Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

c) PROCENO 457/2° b - VIA DI PORTA FIORENTINA

Manutenzione straordinaria muro di sostegno

d) VITERBO - VIA F. BANDIERA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

e) VITERBO Via Bruno Buozzi

Manutenzione straordinaria sulle pertinenze esterne

f) CIVITA CASTELLANA

Intervento nei fabbricati ATER interessati dai Contratti di Quartiere

g) VITERBO - VIA IPPOLITO NIEVO

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali

L'Azienda, nell'ottica di incrementare il proprio patrimonio alloggiativo e fornire un valido contrasto al fenomeno dell'emergenza abitativa nell'ambito provinciale, in esecuzione della D.G.R.L. n. 516 del 04/08/2016, ha proceduto alla pubblicazione di un apposito "Avviso Pubblico" per espletare una indagine di mercato al fine di valutare la possibilità di acquisire da privati immobili idonei ed a prezzi congrui.

Dopo un primo esame ed una prima valutazione delle offerte pervenute, questo Commissario Straordinario, con propria Delibera, ha avviato una nuova analisi delle offerte non solo finalizzate all'edilizia Sovvenzionata ma anche nella nuova ottica di immobili da destinare all'edilizia Agevolata/Convenzionata e/o "housing sociale".

È evidente come l'ingente copertura finanziaria occorrente per l'acquisto degli immobili non possa derivare unicamente dal reinvestimento dei soli fondi L. 560/93 (oltretutto necessari anche per le molteplici ulteriori attività aziendali) come da autorizzazione della Giunta Regionale (con il suddetto D.G.R.L. n. 516 del 04/08/2016); si sta analizzando quindi la possibilità di ottenere dalla Regione Lazio nuovi finanziamenti e/o l'autorizzazione all'utilizzo di somme richieste con specifiche note e/o la possibilità di ricorrere ad istituti di credito con cui l'Azienda aprirà un rapporto privatistico e, potendo contare sui più congrui canoni di locazione dell'edilizia Agevolata, sarebbero garantiti i maggiori introiti finanziari sufficienti a rifondere il debito bancario ed assicurare l'equilibrio economico-finanziario e gestionale dell'Ente. In indirizzo c'è ovviamente la precipua volontà di trovare una possibile valida soluzione atta al contenimento dell'emergenza abitativa e quindi si intende dare priorità all'acquisto di immobili ubicati nei Comuni ad Alta Densità Abitativa della Provincia di Viterbo, elencati nella Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 – pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18 febbraio 2004 e s.m.i.

Le linee guida di questa Amministrazione sono senza dubbio riconducibili ad una programmazione economico-finanziaria tendente al raggiungimento del difficile obiettivo dell'equilibrio di bilancio che, visti anche gli ultimi risultati a consuntivo, non appare più un obiettivo irrealizzabile.

In quest'ottica, attraverso una già avviata collaborazione con la Direzione Generale, l'attività commissariale per questo anno punta a dare impulso alla vendita degli alloggi ed ai maggiori relativi introiti mirando ad una revisione globale degli stessi piani di vendita inserendo alloggi per i quali sia pervenuta reale manifestazione di interesse e che quindi siano più realisticamente oggetto di cessione. Sono pervenute al protocollo infatti oltre n.200 manifestazioni di interesse all'acquisto di alloggi non ricompresi nei Piani Vendita redatti da questa Azienda; alloggi che potrebbero essere alienati seguendo il Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 "procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" recepito con Delibera Giunta Regionale 4 agosto 2016 n. 410 "definizione dei criteri per l'assenso della R.L. ai programmi di alienazione degli alloggi Erp e reinvestimento"(c.d. Legge Lupi) e i cui introiti potrebbero quindi essere reinvestiti in attività di manutenzione straordinaria.

Tra gli obiettivi per il 2019 c'è, tra l'altro, la volontà di verificare la possibilità di introdurre un Servizio di gestione dei Condomini (sia esclusivi che misti) interno all'Azienda, con la duplice finalità di rispondere alle crescenti esigenze degli assegnatari di far gestire da terzi l'andamento dei Condomini, nonché garantire all'Azienda una ulteriore entrata per il Servizio pur svolto a prezzi contenuti. Un altro obiettivo è quello di incentivare l'attività degli Uffici Tecnici aziendali a favore degli altri Enti Pubblici.

Ovviamente quanto detto risulta possibile solo incrementando l'organico di personale che, rispetto a quanto indicato in previsione 2018, è rimasto invariato ed anzi ormai sono sempre più vicini i collocamenti a riposo di personale anche al vertice di Uffici come quello dell'Utenza. Non più prorogabile è quindi la

programmazione di assunzioni che, sulla base di un fabbisogno di personale su tre anni, vede per il 2019 la previsione di assunzione di n. 2 dirigenti, n. 1 dipendente inquadrato nel livello A3, n. 2 dipendenti inquadrati nel livello B3 da impiegare rispettivamente l'A3 ed un B3 in ausilio degli Uffici Tecnici e l'ulteriore B3 come figura di sistemista informatico interno, assolutamente necessario visti i continui aggiornamenti di carattere tecnico/informatico. Inevitabile, visti i tempi legati alle procedure concorsuali, la necessità di prevedere per il periodo necessario (n. 6 mesi) figure interinali e, nello specifico, n. 1 figura di D2 da impiegare in portineria, n. 1 figura di livello A3 ed una figura di livello B3 all'Ufficio Tecnico onde consentire il proseguimento di attività già avviate.

Ovviamente parallelamente a quanto sopra, sarà prevista una valorizzazione delle risorse umane interne all'Azienda da esplicarsi attraverso un riconoscimento di livello di inquadramento superiore (tramite concorsi interni) che garantirà un risparmio certo sui costi del personale rispetto ad assunzioni dirette esterne.

F.to IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Ing. Ivan Grazini

VISTA la relazione sull'attività del Direttore Generale che si prevede verrà svolta dagli uffici dell'Azienda nell'anno 2019 in attuazione degli obiettivi di gestione fissati, prevista dall'art.13 comma 2 della L.R. 30/2002 che qui di seguito si riporta:

Prof.n. 132 RD

Viterbo 04/03/2019

Al Commissario Straordinario

sede

Proposta Programmatica attività anno 2019 ex art. 11, comma 3, lett. b L.R. n°30/02

Onde consentire all'Amministrazione di adottare il programma annuale di attività dell'Azienda, previsto all'art. 13, 1° comma della L.R. 30/2002, si delinea qui di seguito il quadro delle attività più significative che saranno svolte dagli Uffici nell'anno 2019.

Richiamando quanto rilevato nella proposta programmatica relativa all'anno 2018, anche per il 2019 si manifesta l'esigenza ormai protratta dell'incremento della dotazione organica dell'azienda. Sotto la spinta propulsiva dell'attuale Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini, è stato inviato alla Regione Lazio, con Deliberazione Commissariale, il piano del fabbisogno di personale su tre anni. Sulla base del piano assunzionale, si prevede per il 2019:

- la copertura delle posizioni dirigenziali (sia tecnica che amministrativa): figure alquanto importanti onde consentire un apporto professionale ed un confronto coadiuvante sempre mancato a questa Direzione;
- la copertura di n. 1 dipendente inquadrato nel livello A3 con professionalità tecnica;
- n. 2 dipendenti inquadrati nel livello B3 e nello specifico un sistemista informatico ed un geometra che andranno, anche se solo parzialmente, a sopperire alle attuali carenze d'organico.

Questo è solo l'inizio di un importante programma di politica assunzionale che vedrà il suo culmine nel 2020 con un cospicuo numero di pensionamenti a cui dovrà seguire, inevitabilmente, una sostituzione di personale in vari livelli.

Presumendo delle lunghe tempistiche fisiologiche legate alle prime assunzioni nel 2019, in totale accordo con questa Amministrazione si è deciso di prevedere per il periodo necessario (n. 6 mesi) figure interinali e, nello specifico, n. 1 figura di D2 da destinare all'attività di portierato, n. 1 figura di livello A3 ed una figura di livello B3 di carattere tecnico che consentano la conclusione di alcune opere tecniche avviate ma, per evidenti carenze di dotazione di personale, sospese.

Prosegue l'attività già avviata di valorizzazione del personale nonché l'importante attività di collaborazione con le rappresentanze sindacali aziendali al fine di motivare ed incentivare professionalmente tutti i dipendenti con riconoscimenti e programmazione di "Progetti Obiettivo".

L'Azienda, nell'ottica di incrementare il proprio patrimonio alloggiativo e fornire un valido contrasto al fenomeno dell'emergenza abitativa nell'ambito provinciale, in esecuzione della D.G.R.L. n. 516 del 04/08/2016, ha infatti proceduto alla pubblicazione di un apposito "Avviso Pubblico" per espletare una indagine di mercato al fine di valutare la possibilità di acquisire da privati immobili idonei ed a prezzi congrui.

In attuazione dell'indirizzo commissariale contenuto nella Delibera n. 10 del 05/10/2018, l'Azienda sta rianalizzando approfonditamente le offerte non solo finalizzate all'edilizia Sovvenzionata ma anche nella nuova ottica di immobili da destinare all'edilizia Agevolata/Convenzionata e/o "housing sociale". Questo in linea con la volontà di questa Ater di attuare quanto opportuno e necessario per contrastare efficacemente l'emergenza abitativa anche mediante l'acquisizione e/o costruzione di nuovi alloggi di Edilizia Agevolata/Convenzionata e/o "housing sociale" garantendo così maggiori introiti finanziari necessari per l'equilibrio economico-finanziario e gestionale dell'Ente.

È evidente come l'ingente copertura finanziaria occorrente per l'acquisto degli immobili non possa derivare unicamente dal reinvestimento dei soli fondi L. 560/93 (oltretutto necessari anche per le molteplici ulteriori attività aziendali) come da autorizzazione della Giunta Regionale (con il suddetto D.G.R.L. n. 516 del 04/08/2016); si sta analizzando quindi la possibilità di ottenere dalla Regione Lazio nuovi finanziamenti e/o l'autorizzazione all'utilizzo di somme richieste con specifiche note e/o la possibilità di ricorrere ad istituti di credito con cui l'Azienda aprirà un rapporto privatistico e, potendo contare sui più congrui canoni di locazione dell'edilizia Agevolata, sarebbero garantiti i maggiori introiti finanziari sufficienti a rifondere il debito bancario ed assicurare l'equilibrio economico-finanziario e gestionale dell'Ente. Ciò non sarebbe certamente possibile potendo contare solo sui risibili canoni degli attuali affitti derivanti per circa il 99% dall'edilizia sovvenzionata che attualmente prevede un canone minimo di €. 7,75/mese applicabile alle fasce protette, condizione che ricorre per circa 1/3 degli alloggi gestiti da questa Ater. In indirizzo c'è ovviamente la precipua volontà di trovare una possibile valida soluzione atta al contenimento dell'emergenza abitativa e quindi si intende dare priorità all'acquisto di immobili ubicati nei Comuni ad Alta Densità Abitativa della Provincia di Viterbo, elencati nella Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 – pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18 febbraio 2004 e s.m.i.

Si è pressoché conclusa nel 2018, così come previsto, l'intensa attività nella stipula delle convenzioni definitive del diritto di superficie non ancora stipulate per aree sulle quali, nel 1975-1990, sono stati edificati parte degli alloggi attualmente inseriti nei piani di vendita approvati.

Sono state stipulate ben 10 convenzioni di vecchie aree edificate e tra queste si evidenzia la convenzione stipulata per l'intervento in frazione LA QUERCIA (14 alloggi ultimati nel 1980) che ha certificato un credito di €. 444.860,76 che questa Azienda potrà ora vantare nei confronti del Comune di Viterbo.

Per il 2019 si prevede la definizione di n. 2 convenzioni non ancora stipulate con il Comune di Viterbo e precisamente entrambe a S.Martino al Cimino; verrà inoltre stipulata la convenzione per la retrocessione di porzione di area con il Comune di Civitella D'Agliano.

Resta invariata la situazione dei vari solleciti ed incontri presso l'Assessorato regionale competente, ove giacciono le richieste dei costi delle aree relative ad interventi costruttivi da anni conclusi, per i casi accertati e documentati, già trasmessi da anni, che risultano ancora inevasi ed in attesa di essere finanziati. Il valore indicato nella relazione programmatica per l'anno 2018 di €. 471.732,02 a seguito di ulteriori richieste di analoghi maggiori oneri dei Comuni di Civita Castellana, Acquapendente e Canepina, si è elevata ad €. 1.349.484,82.

Anche per l'anno 2019 sarà una priorità di questa Azienda la predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento dei singoli procedimenti di vendita degli alloggi e locali; attività che sarà affiancata da quella per l'informazione, divulgazione e incentivazione, indispensabile per l'esecutività del Piano di vendita relativamente alle n. 144 "richieste di acquisto alloggio" in risposta alle n. 538 "proposte e condizioni di vendita alloggio" inviate agli aventi diritto.

L'Azienda sarà impegnata ovviamente anche nell'anno 2019 nelle procedure relative ai programmi di alienazione alloggi inseriti nei piani di vendita pregressi (DD.GG.RR. n. 429 del 19/03/2007 e n. 842 del 13/11/2009) che interessano circa n. 420 alloggi, avviati precedentemente la data di pubblicazione del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 24 febbraio 2015 e fatti salvi dall'art. 1 comma 1 del citato provvedimento.

Si prevedono per le attività di cui sopra circa €. 600.000,00 di plusvalenze da cessioni alloggi e locali.

Sono pervenute all'Azienda oltre n.200 manifestazioni di interesse all'acquisto di alloggi non ricompresi nei Piani Vendita redatti da questa Azienda; alloggi che potrebbero essere alienati seguendo il Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 "procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" recepito con Delibera Giunta Regionale 4 agosto 2016 n. 410 "definizione dei criteri per l'assenso della R.L. ai programmi di alienazione degli alloggi Erp e reinvestimento"(c.d. Legge Lupi) e i cui introiti potrebbero quindi essere reinvestiti in attività di manutenzione straordinaria.

Una novità in negativo relativamente agli incassi legati alla cessione degli alloggi ERP è, per l'anno 2019, la riduzione di circa il 50% degli incassi per l'estinzione del diritto di prelazione di circa n. 35 unità immobiliari, a seguito delle modifiche alle disposizioni della L.R. 27/2006 apportate dalla L.R. 22 ottobre 2018 n.7, che prevede all'art. 83 "per gli alloggi realizzati nei piani di zona ed alienati in diritto di superficie anziché in diritto di proprietà la procedura di estinzione del diritto di prelazione prevede una riduzione del 50 per cento dell'importo calcolato sulla base della vigente rendita catastale".

L'Ufficio Costruzioni, in coordinamento con la direzione generale, svolge molteplici attività e si esplicitano essenzialmente in lavori di progettazione secondo tutti i livelli, direzione lavori e coordinamento della sicurezza per interventi di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzioni straordinarie provenienti da finanziamenti regionali, contabilità cantieri, accatastamenti, gestione finanziamenti, programmazione interventi e quanto altro previsto dal regolamento di organizzazione aziendale, relativo alle competenze del settore. In realtà l'Ufficio Costruzioni, si occupa e coordina, ancorché gli interventi di nuova costruzione e recupero edilizio, anche gli interventi di manutenzione straordinaria provenienti da finanziamenti regionali, che necessitano delle attività progettuali e esecutive sopradescritte e di procedure d'appalto. Si precisa che l'attività del Servizio Costruzioni ha avuto un grosso impulso negli ultimi due anni in quanto l'Azienda ha proceduto alla selezione e assunzione con contratto interinale di due tecnici laureati che hanno coadiuvato fattivamente l'Ufficio nello svolgimento delle attività di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, al fine di portare a compimento gli interventi programmati e che per lungo tempo erano rimasti fermi a causa della carenza di organico.

A questo proposito è evidente come la previsione di attuazione dei vari interventi per l'anno 2019 resta valida solo se si manterrà in organico dell'Ufficio un numero di persone adeguato a svolgere gli incarichi tecnici già assegnati

e quelli che dovranno essere assegnati a breve per il completamento degli adempimenti sia di progettazione, che di direzione lavori.

ATTIVITA' RELATIVA ALLE NUOVE COSTRUZIONI

1-2-3- NC) - COMUNE DI CAPRANICA LOC. VALLE SANTI

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

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

1-2 NC- Costruzione di n. 16 alloggi, 3 locali commerciali

Finanziamento regionale € 1.136.932,25

Finanziamento ministeriale € 537.918,00 – Importo lavori € 1.321.163,72 - Alloggi n° 16

Fondi propri € 496.600,14 – Importo lavori € 403.543,22

E' stato altresì redatto l'aggiornamento del progetto esecutivo che a breve sarà approvato, che prevede, a causa degli aggiornamenti normativi e di prezzario, un aumento del costo dei lavori, per il quale l'Azienda dovrà trovare copertura finanziaria, al fine di riavviare le procedure di gara per l'appalto dei lavori necessari al completamento dell'edificio.

3 NC- Realizzazione di Centro Civico ed auditorium

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

In adempimento alla convenzione sopraccitata con il Comune di Capranica, è stata aggiudicata la gara d'appalto in procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'auditorium. Il contratto è stato firmato il 20 novembre ed è già stato programmato l'inizio dei lavori entro la fine dell'anno 2018. Nel rispetto del cronoprogramma, al netto di eventuali sospensioni o proroghe, i lavori dovrebbero essere ultimati entro la metà dell'anno 2020.

4 NC) CIVITA CASTELLANA LOC. S. GIOVANNI

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

Finanziamento € 1.786.500,00 – Importo lavori € 1.177.062,17

Con apposita Deliberazione del Commissario Straordinario n.1 del 19-01-2015, trasmessa alla Regione con nota del 3-10-2014 prot. n°1188 è stata inviata richiesta alla Regione di nulla osta per l'utilizzo di fondi provenienti dalla L.560/93, a seguito di aggiornamento del progetto, resosi necessario per il notevole tempo trascorso dall'ultima approvazione. L'amministrazione comunale, con Delibera G.C. n.71 del 21-03-2013 ha assegnato l'area in diritto di superficie, che recentemente è stata definitivamente frazionata. La Regione Lazio, con Delibera GR n. 156/2015 ha autorizzato tale intervento. E' stata ultimata la progettazione definitiva ed è in corso l'esecutiva, affidata a professionista esterno per la parte architettonica e impiantistica e ad ingegnere interno per la parte strutturale, per ottenere le autorizzazioni necessarie e appaltare i lavori, previa verifica che le somme a disposizione del finanziamento siano sufficienti ad eseguire l'intervento adeguato alle intervenute normative.

5 NC) ISCHIA DI CASTRO – LOC. PRATACCIO

Costruzione di n. 9 alloggi

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

Il Comune di Ischia di Castro, con Deliberazioni del C.C. n° 21 del 25-05-2011 e n° 41 del 14-09-2011, ha perfezionato l'assegnazione dell'area in diritto di superficie onde consentire la realizzazione dell'intervento e stipulata la convenzione in data 21/01/2016.

Con Determinazione del Direttore Generale dell' 11-02-2014 n° 15 è stato approvato il progetto definitivo e il conseguente nuovo Q.T.E. n° 0/1 che evidenzia un supero di finanziamento di totali € 396.436,43 dovuto all'aggiornamento del progetto agli adeguamenti normativi e legislativi, nonché all'applicazione della Nuova Tariffa Prezzi Regione Lazio 2012.

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

Si è proceduto all'affidamento esterno della progettazione definitiva che è stata approvata con determinazione n. 111 del 27/04/2018 ed esecutiva che è in fase di completamento, per ottenere il progetto da mettere a base di

gara e procedere con l'appalto dei lavori, previa verifica che le somme a disposizione del finanziamento siano sufficienti ad eseguire l'intervento adeguato alle successive intervenute normative.

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

Realizzazione centro polivalente

Finanziamento di €. 860.000,00 - Importo lavori € 640.000,00

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

questa Azienda provvederà ai necessari lavori di adeguamento del fabbricato;

il Comune di Viterbo, ultimati i lavori e previa corresponsione di affitto annuale, si impegna a prenderlo in concessione per realizzarci un Centro Sociale Polivalente e/o per altri fini istituzionali.

Essendo la progettazione esecutiva dell'intervento risalente al 2006, è stato necessario procedere all'aggiornamento del quadro economico; il supero di finanziamento che ne è scaturito di € 200.000,00 è stato programmato e reperito nei fondi L. 560/93 come da Delibera del Commissario straordinario n. 1 del 19-01-2015 e autorizzato dalla Regione Lazio con Delibera GR n. 156/2015. E' stato redatto l'aggiornamento del progetto esecutivo strutturale, è stato rilasciato il nuovo permesso di costruire e si sta aggiornando il progetto esecutivo architettonico ed impiantistico da mettere a base di gara.

7 NC) VITERBO VIA GINO ROSI - VIA DOMENICO CORVI

Realizzazione di n° 22 posti macchina

Finanziamento di €. 128.954,00 – Importo lavori € 94.819,09.

Con determinazione del Direttore Generale n° 32 del 29-03-2012 è stato approvato l'aggiornamento del progetto esecutivo e del Q.T.E. n° 1 che presenta il nuovo costo totale dell'intervento ridotto a €. 128.954,00.

Con apposite note, di cui l'ultima del 27-04-2012 prot. n° 1108, è stata richiesta l'autorizzazione all'utilizzo del finanziamento, rilasciata con nota prot n. 547723 del 14/12/2012.

E' stata esperita la gara d'appalto, i lavori sono stati aggiudicati, hanno avuto inizio il 05.03.2018 e sono regolarmente ultimati il 16.07.2018 L'Azienda in questa fase dovrà decidere se mettere in locazione o in vendita i posti auto realizzati.

8 NC) BASSANO IN TEVERINA LOC. CAMPO FIERA

Realizzazione di n° 6 garages

Finanziamento originario di €. 75.000,00 - Importo lavori € 61.822,82.

Finanziamento integrato con fondi L. 560/93 di € 106.774,00 - Importo lavori € 77.582,92.

Con apposite note di cui l'ultima del 05-03-2012 prot. n° 446, è stata richiesta alla Regione l'autorizzazione all'utilizzo del finanziamento, rilasciata con nota prot n. 547723 del 14/12/2012. E' stato approvato l'aggiornamento del progetto esecutivo, con Determinazione n. 95 del 04-04-2017 che, a causa dell'applicazione del Prezziario Regione Lazio 2012 ha evidenziato un lieve supero di finanziamento per il quale si è chiesta autorizzazione alla Regione; nel frattempo il Commissario Straordinario, con nota prot. n. 5RC del 25/07/2017 ha autorizzato l'utilizzo dei fondi L. 560/93, per avere la copertura finanziaria e procedere con l'appalto dei lavori.

E' stata esperita la gara d'appalto, i lavori sono iniziati il 29/03/2018 e sono in fase di ultimazione per cui si prevede che finiranno entro i primi dell'anno 2019.

9 NC) - VITERBO VIA MONTI CIMINI

Costruzione di n. 9 alloggi e 3 locali commerciali

Fondi Propri per €. 1.855.000,00.

Ultimati i lavori, gli alloggi sono attualmente tutti venduti e occupati; dei tre locali commerciali due sono stati locati. Non sono state ancora espletate le operazioni di collaudo e, considerate le difficoltà nel far eseguire all'impresa appaltatrice i necessari lavori di ripristino, è stata attivata la risoluzione contrattuale in danno con determina del Direttore Generale n° 33 del 2-3-2010; tali lavori in danno sono stati eseguiti. Successivamente, sono comparse nuove infiltrazioni di acqua nei locali seminterrati per la cui eliminazione si è redatto un progetto, approvato con Determinazione del Direttore Generale n° 79 del 2-07-2014 riguardante il completo rifacimento della pavimentazione e impermeabilizzazione del piano terra. Tali lavori sono stati appaltati con Determinazione del Direttore Generale n° 100 del 30-09-2014 e sono ultimati. E' stato redatto quindi lo stato finale e si prevede a breve di poter effettuare il collaudo definitivo dell'opera.

ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO

1 R) BORGO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA

Acquisizione e recupero n. 8 alloggi

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

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

E' stata perfezionata l'acquisizione dell'immobile ed iniziata la fase progettuale. Dopo aver completato la fase di progettazione architettonica, e iniziato quella strutturale, l'ing. Ivan Grazini, incaricato del progetto delle strutture, ha ritenuto opportuno richiedere una serie di indagini sullo stato delle murature del manufatto edilizio.

Dopo aver affidato l'incarico ad un Istituto di analisi specializzato, accreditato presso il Ministero dei Lavori Pubblici, di effettuare accurate indagini sullo stato di conservazione delle murature sono emerse problematiche rilevanti che implicano la revisione del progetto. Dalla relazione conclusiva consegnata dall'ing. Grazini il 23.07.2012, si evince che per l'intervento di "miglioramento sismico", i maggiori oneri occorrenti, quantificati presuntivamente in €. 260.000,00, saranno finanziati con fondi L.560/93 già individuati e programmati con apposita Deliberazione del Commissario Straordinario n.1 del 19-01-2015, autorizzati con Delibera G.R.L. n. 156/2015.

E' stato affidato l'incarico esterno ad un ingegnere strutturista con l'obiettivo di mettere in sicurezza e recuperare tale manufatto anche a seguito degli ultimi eventi sismici, che sta procedendo all'aggiornamento della progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento per l'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie per appaltare i lavori e per verificare che le somme a disposizione del finanziamento siano sufficienti ad eseguire l'intervento adeguato alle intervenute normative.

1b R) BORGIO STORICO CASTIGLIONE IN TEVERINA

Intervento preliminare di messa in sicurezza (1° stralcio dell'intervento generale)

Finanziamento di € 55.682,00 - Importo lavori € 39.972,82

Nelle more dell'acquisizione delle autorizzazioni, è stato già progettato un intervento iniziale di messa in sicurezza dei manufatti edilizi, propedeutico al vero e proprio recupero, anche a seguito di Ordinanza Sindacale. I lavori sono stati assegnati con affidamento diretto nel giugno 2018 ma avranno inizio solo lunedì 26 novembre prossimo per problematiche intercorse con il Comune per l'occupazione temporanea dell'area sottostante il manufatto edilizio. Si prevede che ultimeranno entro la fine dell'anno 2018 e le somme necessarie sono state provvisoriamente reperite nel conto di bilancio "interventi vari" per poi essere reinserite nel quadro economico dell'intervento generale di recupero del centro storico, all'atto dell'approvazione del progetto.

2-3 R) SORIANO NEL CIMINO - FRAZ. CHIA

1^ stralcio urbanizzazioni e consolidamento rupe

2^ stralcio recupero edilizio n. 35 unità abitative

Con Deliberazione G.R. n° 556 del 25-11-2011 la Regione ha riconfermato il finanziamento totale di €. 5.808.390,00 per l'intervento di acquisizione e recupero di 35 unità abitative in Soriano nel Cimino, frazione CHIA. I lavori previsti nel progetto 1° stralcio (opere di urbanizzazione), per un importo di €.2.165.526,52, sono regolarmente ultimati. A seguito di dissesti idrogeologici avvenuti negli ultimi tempi, si è proceduto ad effettuare indagini più approfondite sull'area per programmare interventi di consolidamento aggiuntivi e di regimentazione delle acque non previsti dal progetto iniziale. E' stato quindi redatto un progetto esecutivo strutturale, approvato preventivamente dal Genio Civile, e redatta perizia di variante e QTE n.5 e approvata con Determinazione n. 77 del 6/05/2015, che evidenzia un supero di finanziamento di € 250.000,00 per il quale è stata chiesta, con nota prot. n. 827 del 06/05/2015, integrazione alla Regione Lazio. Poiché la situazione in cantiere presentava evidenti criticità, si è proceduto in ogni caso al riavvio dei lavorazioni per la realizzazione della paratia dei pali a contenimento della zona in frana, che è stata ad oggi regolarmente ultimata. I lavori sono regolarmente ultimati ed collaudati staticamente. E' stato altresì effettuato il monitoraggio richiesto dalla Regione e quindi è in corso la redazione dello stato finale e del collaudo tecnico-amministrativo dell'opera.

E' in fase di ultimazione la progettazione definitiva per il 2° stralcio riguardante il recupero degli alloggi del Borgo e sono stati attivati i contatti con l'amministrazione comunale per attivare tutte le procedure per ottenere le autorizzazioni necessarie e avviare l'intervento.

4 R) VITERBO – FRAZ. BAGNAIA – VIA CARDINAL RIDOLFI

Acquisizione e recupero di n. 52 alloggi

Finanziamento di € 5.851.065,14 - Importo lavori € 2.176.500,00.

Con Deliberazioni G.R. n° 994/2009 e n° 103/2011 la Regione ha autorizzato un Finanziamento totale di €. 5.851.065,14 per l'acquisizione e recupero del complesso residenziale di n° 52 alloggi in Viterbo frazione Bagnaia.

L'intervento ha avuto l'avvio con l'acquisto dell'immobile, di proprietà del Comune di Viterbo, per € 3.006.400,00. Aggiudicata definitivamente con Determinazione del Direttore Generale n. 83 del 20/09/2012, in data 14/11/2013 è stato firmato il verbale di consegna dei lavori.

La Regione, recependo la proposta di questa Azienda, con deliberazione G.R. n° 443 del 08-07-2014 ha reintegrato l'importo che aveva de-finanziato di €.2.010.000,00 e ha, quindi, riconfermato l'originario finanziamento di totali € 5.851.065,14.

I lavori sono stati ultimati, collaudati e gli alloggi sono stati consegnati ai legittimi assegnatari.

E' stato approvato il collaudo tecnico amministrativo con Determinazione n. 357 del 12-12-2017 che ha evidenziato un'economia di € 415.064,60 per la quale è stato richiesto alla Regione il nulla osta per il riutilizzo per un intervento di messa in sicurezza e sistemazione delle aree esterne del fabbricato.

4b R) VITERBO – FRAZ. BAGNAIA – VIA CARDINAL RIDOLFI

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

Utilizzo economie accertate intervento principale

Finanziamento di € 415.064,60 - Importo lavori € 290.008,99

L'intervento di Bagnaia prevedeva lavori di manutenzione straordinaria sugli edifici che sono regolarmente ultimati e i 52 alloggi di edilizia residenziale pubblica sono stati assegnati ai legittimi inquilini. In fase di ultimazione dei lavori, sono emerse delle necessità, che in ogni caso non erano state previste nel progetto iniziale, ma che concorrerebbero a dare un senso di completezza dell'intervento e che riguardano essenzialmente la definitiva sistemazione esterna delle aree di pertinenza e delle parti comuni per garantirne una migliore fruibilità.

E' stato approvato il progetto di fattibilità tecnica-economica con Determinazione n. 110 del 23.11.2017 per l'utilizzo delle economie provenienti dal cantiere principale a seguito del collaudo tecnico amministrativo. E' stata inoltrata richiesta alla Regione Lazio per ottenere l'autorizzazione all'utilizzo di tali economie, più volte reiterata, ma ad oggi non si è ottenuta alcuna risposta.

5 R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO

Verifiche tecniche preliminari
Finanziamento di € 344.664,65.

Le persistenti difficoltà, originatesi maggiormente con l'entrata in vigore delle nuove norme antisismiche, hanno indotto questa Azienda ad accantonare la realizzazione di dell'intervento per il recupero 13 alloggi e a richiedere lo storno del finanziamento (residue € 2.269.903,96) per l'intervento in Bagnaia zona P.E.E.P. C17.

Con Delibera G.R. n° 994 del 23-12-2009 la Regione, recependo tale richiesta, 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.

Si prevede di utilizzare tale somma residua per la messa in sicurezza del complesso edilizio esistente. Nel frattempo si stanno effettuando indagini sui manufatti e verifiche statiche sulla consistenza degli immobili, e si stanno valutando i possibili interventi di messa in sicurezza.

5 b R) GRAFFIGNANO FRAZIONE DI SIPICCIANO

Verifiche tecniche preliminari
Messa in sicurezza immobile sito in P.zza del Comune n.38
Finanziamento di € 55.551,63 - Importo lavori € 39.879,13

I lavori riguardano la messa in sicurezza dell'immobile in oggetto attraverso interventi di consolidamento strutturale di cui al progetto esecutivo approvato con Determinazione n. 281 del 22/10/2018. I lavori sono in fase di affidamento e si prevede che abbiano inizio entro la fine dell'anno 2018. Le somme necessarie sono state provvisoriamente reperite nel conto di bilancio "interventi vari" per poi essere reinserite nel quadro economico dell'intervento generale di recupero del centro storico, all'atto dell'approvazione del quadro economico complessivo.

6 R) COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

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

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. Dopo aver affidato l'incarico ad un Istituto di analisi specializzato, accreditato presso il Ministero dei Lavori Pubblici, di effettuare accurate indagini sullo stato di conservazione delle murature, è stata ultimata e presentata anche all'ex Genio Civile la progettazione esecutiva strutturale con conseguente rilascio di autorizzazione sismica; ultimata è anche la progettazione esecutiva che ha però già evidenziato la necessità di aggiornamento del Q.T.E. con un supero di finanziamento il quale è stato comunicato al Comune con varie note, ultima quella del 22.03.2017 prot. n. 414. 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.

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. Ciò nell'ottica di recuperare immobili di edilizia residenziale pubblica sui quali non è stato mai possibile, per carenza di fondi, eseguire sostanziali interventi di manutenzione straordinaria.

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

1M) VITERBO - VIA C. CATTANEO NN° 50-60

Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali
Finanziamento € 599.976,00 – Lavori € 430.708,31

Con le economie residue dei fondi provenienti dalla DGRL n. 235/2007 è stato progettato questo intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate, sulle coperture e sulle pertinenze condominiali che consentirà di

ristabilire le condizioni di abitabilità e decoro sui fabbricati in oggetto. Per tale intervento, redatto e approvato il progetto esecutivo, è stata aggiudicata la gara d'appalto e i lavori, iniziati il 05/07/2018 si prevede che si possano concludere entro i primi mesi del 2019.

2M) ORTE - CORSO GARIBALDI N° 127

Intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali
Finanziamento € 329.112,93 - Lavori € 238.686,77

Stessa tipologia di intervento del precedente è stato redatto e approvato il progetto esecutivo, ed è deve essere pubblicazione la gara d'appalto per i lavori. Se la gara verrà esperita entro l'anno 2018 si prevede che i lavori si possano concludere entro la metà del 2019.

3M) PROCENO 457/2° b - VIA DI PORTA FIORENTINA

Manutenzione straordinaria muro di sostegno
Finanziamento € 48.475,00 - Lavori € 35.000,00

Relativamente a questo intervento i lavori che hanno avuto inizio il 29.11.2017 e regolarmente conclusi il 09.10.2018. E' in corso di esecuzione il collaudo statico e conseguente certificato di regolare esecuzione.

4M) VITERBO - VIA F. BANDIERA

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali
Finanziamento € 90.000,00 - Lavori € 65.000,00

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

5 M) VITERBO Via Bruno Buozzi

Manutenzione straordinaria sulle pertinenze esterne
Finanziamento € 152.931,74 - Lavori € 112.000,00

Intervento resosi possibile e immediatamente intrapreso in quanto sono state recuperati residui di finanziamenti CDDPP molto vecchi, per i quali il Provveditorato alle Opere Pubbliche del Ministero ha autorizzato l'utilizzo. Anche per questo intervento, che prevede il risanamento di aree condominiali di un quartiere di ERPS in Viterbo, è stato già redatto e approvato il progetto esecutivo, ottenuta l'autorizzazione del Ministero a procedere, è stata esperita la gara d'appalto i lavori hanno avuto inizio il 27/04/2018, e saranno ultimati presumibilmente entro la fine dell'anno.

6 M)- CIVITA CASTELLANA

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, dovrà dirigere i relativi lavori non appena appaltati. E' stato revisionato il calcolo strutturale delle capriate di copertura aggiornandolo alle reali normative antisismiche ed eseguito il deposito delle strutture. Si è in attesa che il Comune, avendo effettuato la gara d'appalto, comunichi quando è previsto l'inizio dei lavori.

7M) VITERBO - VIA IPPOLITO NIEVO

Manutenzione straordinaria sulle facciate e pertinenze condominiali
Finanziamento € 900.000,00 - Lavori € 655.000,00

Intervento proveniente da concessione di finanziamento ex art. 4 legge n.80/2014 linea b) (comuni ATA). Det. R.L. G03189 del 1/04/2016. Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria sulle facciate e sulle pertinenze esterne, per il quale è stata redatta la progettazione preliminare con la quale si è fatta richiesta di finanziamento alla Regione Lazio. Con Determinazione n. G11915 del 05-10-2015 la Regione ha approvato gli elenchi di interventi ritenuti ammissibili tra cui è ricompreso tale intervento previsto inizialmente per il 2023. Con successiva Determinazione n. G08997 del 17/07/2018 la Regione Lazio ammette invece l'intervento a immediato finanziamento per cui si sta avviando la progettazione esecutiva da mettere a base di gara d'appalto.

Un importante provvedimento di impulso all'incasso dei canoni di locazione è stato l'indirizzo del Commissario Straordinario Ivan Grazini nonché l'attuazione da parte di questa Direzione di quanto più volte fatto oggetto di analisi anche in sede di Collegio dei Revisori (Verbale del Collegio dei Revisori n. 303 del 17/07/2018 - Approvazione Consuntivo 2017- (...)) Il Collegio (riportandosi pedissequamente a quanto da sempre affermato) ritiene che l'aumento costante di detti crediti vada, con intento prioritario arginato e ricondotto a valori inferiori; a tale scopo invita (al fine di evitare una rilevante e non più gestibile situazione di compromissione di autonomia finanziaria dell'ATER), la Direzione Aziendale, Il Commissario Straordinario e gli Uffici Amministrativi preposti ad incrementare il livello di controllo del credito ed ad intensificare notevolmente ogni e possibile azione di recupero dei crediti medesimi, anche attraverso l'emanazione di atti e /o provvedimenti consistenti nell'affidare celermente le pratiche di recupero dei crediti ai legali di fiducia dell'Ente (secondo lo schema di convenzione emanato dal Commissario Straordinario in data 07 aprile 2017 e volto al contenimento dei costi di patrocinio), nonché un provvedimento che possa dare impulso ed efficacia al conseguimento di ulteriori riscossioni di crediti attraverso

l'eliminazione della maggiorazione dell'ulteriore 20% al canone degli occupanti senza che si va a sommare alla maggiorazione (quest'ultima normativamente prevista) del 150% da applicare al canone calcolato ad equo canone.

Per quanto sopra con Delibera del Commissario Straordinario n. 2 del 15 gennaio 2019 e Determina di questa direzione n. 7 del 24/01/2019 sono state apportate modifiche per il calcolo dell'indennità di occupazione relativa agli alloggi di edilizia residenziale pubblica occupati senza titolo che va ad abbattere la maggiorazione del 20% sull'indennità di occupazione e quindi l'emissione di canoni per oltre circa €. 150.000,00. Su questa linea prosegue per il 2019 l'attività mirata all'abbattimento della morosità attraverso una maggiore continuità di accertamento trimestrale delle contestazioni all'utenza ed incarichi legali ai professionisti. Intento per il prossimo anno è l'affidamento dell'attività di recupero crediti a soggetti esperti nel settore, per arginare un fenomeno che si rileva sempre più complesso e articolato nella sua rilevante portata in termini di incidenza sull'economia dell'Ente.

Continuerà l'importante attività di gestione dell'utenza e nello specifico: il contrasto all'abusivismo attraverso l'ausilio della Polizia Locale e l'Ufficio Legale dell'Azienda, sia con le segnalazioni ai vari comuni dove si riscontrano attività illecite di utilizzo degli immobili, sia con l'intimazione di rilascio dell'alloggio e le successive denunce rivolte ai soggetti accertati (art.15 L.12/99); la regolarizzazione degli intestatari aventi diritto richiedenti il subentro nell'assegnazione e di ampliamento del nucleo familiare; l'attività di stipula e regolarizzazione del rapporto locativo per le nuove assegnazioni determinate dai comuni; attività di data-entry sulla nuova composizione dei nuclei familiari e le rispettive variabili reddituali comunicate dagli utenti a seguito di censimento attraverso l'autodichiarazione reddituale spedita a circa n. 4000 assegnatari degli alloggi ERP; accertamenti sulla veridicità delle dichiarazioni reddituali fornite dagli utenti presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate.

Proseguirà anche per il 2019 la necessaria attività di rinnovamento della rete informatica dell'Azienda avviata dal 2017 al fine di evitare disfunzioni scaturite dall'utilizzo di sistemi operativi desueti e per favorire la digitalizzazione dell'attività amministrativa dell'ATER. A tal fine sarà un altro obiettivo nel corso del 2019 quello di sostituire il SERVER aziendale ormai obsoleto così da garantire una maggiore tutela nella gestione dei dati trattati.

È riproposta per il 2019 l'attività di ricerca e monitoraggio intesa a selezionare altri produttori di software di tipo gestionale attraverso la programmazione di test esplorativi da effettuare su nuovi eventuali prodotti, programmi che potrebbero affiancare o sostituire le attuali operatività informatiche, una volta verificata la loro bontà tecnica e funzionale. Rientra in questa dinamica informativa la necessità di acquisire nuovi software specifici a supporto delle attività dell'Ufficio Patrimonio (gestione dei condomini) e dell'Ufficio Manutenzione, strategia che appare estremamente importante nell'obiettivo di migliorare il rapporto con l'utenza.

Proseguirà l'importante attività di digitalizzazione e di dematerializzazione che interessa la grande mole di documentazione cartacea trattata all'interno dell'Azienda nonché l'applicazione sistematica del Protocollo Informatico già avviata ma che dovrà coinvolgere tutte le strutture operative dell'Ente con le nuove funzionalità assicurate dalla piattaforma cloud di Telecom Italia S.p.A.

Strettamente collegata alla dematerializzazione, c'è l'importante attività di dismissione dei beni fuori uso e del materiale cartaceo destinato a macero che in questi due ultimi anni ha visto una importante attuazione che si concretizzerà, visti i termini fissati dal bando di "fuori uso", nel corso dell'anno 2019.

Obiettivo del 2019 sarà anche la conclusione dell'attività abbondantemente avviata nel 2018 relativamente alla compliance al Regolamento europeo sulla privacy (Reg. UE 2016/679) entrato definitivamente in vigore il 25 maggio 2018. Questa direzione ha già iniziato le procedure di allineamento a quanto disposto in materia di trattamento dei dati sensibili attraverso la stesura dei documenti di analisi dei rischi nonché l'avvio di attività formativa destinata sia ai responsabili del trattamento dei dati sensibili che a tutto il personale.

Ovviamente obiettivo di questa direzione è, anche per il 2019, puntare all'efficacia ed efficienza delle attività aziendali ed infatti, sempre di concerto con i responsabili degli Uffici, è stato riproposto un importante contenimento dei costi che garantisca, comunque, il raggiungimento degli obiettivi prefissati per il nuovo esercizio.

F.TO Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani

ESAMINATA LA RELAZIONE TECNICA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2019:

Relazione tecnica al bilancio di previsione per l'esercizio 2019

In premessa risulta importante sottolineare che, anche per l'annualità 2019, questa Ater ha ritenuto di non dover procedere alla stesura di un bilancio di previsione per missioni e programmi su tre anni così come disposto dal Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n.118.

Quanto sopra in considerazione della possibilità di un intervento da parte della Regione Lazio sulla struttura delle Ater tramite una annunciata riforma che cambierebbe tutti i programmi e gli impegni inseriti in qualsiasi previsionale di lungo termine.

Il bilancio che segue chiude, in previsione per l'annualità 2019, con UN PAREGGIO DI BILANCIO.

I PUNTI SALIENTI DI QUESTE PREVISIONI PER L'ANNUALITA' 2019 SONO I SEGUENTI:

- politica assunzionale dell'attuale amministrazione che, sulla base di un fabbisogno di personale su tre anni, vede per il 2019 la previsione di assunzione di n. 2 dirigenti, n. 1 dipendente inquadrato nel livello A3, n. 2 dipendenti inquadrati nel livello B3 per un totale di circa €. 100.000,00 più contributi vari. Inevitabile, visti i tempi legati alle procedure concorsuali, la necessità di prevedere per il periodo necessario (n. 6 mesi) figure interinali e, nello specifico, n. 1 figura di D2 e n. 1 figura di livello A3 ed una figura di livello B3 per un importo totale pari a circa €. 48.000,00.
- nuovo indirizzo di politica aziendale assunto con Delibera n. 2 del 15 Gennaio 2019 concernente le modifiche per il calcolo dell'indennità di occupazione relativa agli alloggi di edilizia residenziale pubblica occupati senza titolo, che va ad abbattere la maggiorazione del 20% per quanto riguarda l'indennità di occupazione e quindi l'emissione di canoni per oltre circa €. 150.000,00;
- riduzione delle "somme diritto di prelazione alloggi e locali dello Stato" che da €. 200.000,00 passa ad €. 70.000,00 a seguito delle modifiche alle disposizioni della L.R. 27/2006 apportate dalla L.R. 22 ottobre 2018 n.7, che prevede all'art. 83 "per gli alloggi realizzati nei piani di zona ed alienati in diritto di superficie anziché in diritto di proprietà la procedura di estinzione del diritto di prelazione prevede una riduzione del 50 per cento dell'importo calcolato sulla base della vigente rendita catastale";
- ulteriore alienazione, su indicazione della Direzione, di ulteriori n.10 alloggi oltre quelli comunicati dall'Ufficio Patrimonio, relativi alle oltre n.200 manifestazioni di interesse all'acquisto di alloggi non ricompresi nei Piani Vendita redatti da questa Azienda; alloggi che potrebbero essere alienati seguendo il Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 "procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" recepito con Delibera Giunta Regionale 4 agosto 2016 n. 410 "definizione dei criteri per l'assenso della R.L. ai programmi di alienazione degli alloggi Erp e reinvestimento"(c.d. Legge Lupi) e i cui introiti potrebbero quindi essere reinvestiti in attività di manutenzione straordinaria. Alienazione che comporterebbe ulteriori plusvalenze, per circa prudenzialmente €. 190.000,00.

Si è proceduto, quindi, alla stesura in bozza del bilancio di previsione per l'annualità 2019 composto da:

- Conto Economico: in cui troviamo i Costi ed i Ricavi che verranno sostenuti in previsione dall'Azienda;
- Riepilogo dei Costi e Ricavi: Costi e Ricavi ripartiti per competenza e per cassa;
- Tabella indicante la suddivisione delle fasce di canone con relativo canone medio in previsione di incasso;

Il Conto Economico parte dall'analisi delle voci di RICAVO.

Premettendo che 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, in ultima analisi sugli incassi legati alle CESSIONI degli alloggi e.r.p., il primo conto di ricavo che troviamo è quello relativo ai canoni di locazione che risultano in previsione per il 2019 pari ad €. 3.879.368,00 considerando tutte le voci (alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato, indennità di occupazione, alloggi e locali di proprietà costruiti senza contributo, locali di proprietà adibiti ad uso diverso dalla abitazione, alloggi e locali di proprietà dello Stato, locali commerciali occupanti abusivi, eccedenze e schede contabili e revisione canoni).

INCASSI DA CANONI DI LOCAZIONE (€. 3.320.675,00 canoni ERP)

Nello specifico i canoni relativi agli alloggi E.R.P. sono esclusivamente quelli imputati al conto 4020101 per €. 2.644.067,00 ridotti con quanto previsto nella passata annualità a seguito dell'indirizzo politico del Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini con Delibera n. 2 del 15 Gennaio 2019 concernente le modifiche per il calcolo dell'indennità di occupazione relativa agli alloggi di edilizia residenziale pubblica occupati senza titolo che va ad abbattere la maggiorazione del 20% per quanto riguarda l'indennità di occupazione.

Importante introduzione nel previsionale 2019 è la distinzione anche in un conto specifico (4020102000) della parte dei ricavi da canoni legata alle emissioni relative alla fascia 8 individuando l'importo di €. 676.608,00.

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

ALLOGGI GESTITI					
fascia_canone		utenti	can_mese	can_annuo	can_medio
PROTEZIONE	A1	1.180	9.145,00	109.740,00	33,07
	B1	562	16.203,08	194.436,96	
	B2	180	8.836,42	106.037,04	
	B3	156	9.317,26	111.807,12	
	B4	641	46.428,49	557.141,88	
	totale (1)	2.719	89.930,25	1.079.163,00	

ACCESSO	C1	252	10.517,02	126.204,24	105,59
	C2	109	8.119,38	97.432,56	
	C3	122	11.389,38	136.672,56	
	C4	206	24.451,73	293.420,76	
	C5	234	30.744,58	368.934,96	
	totale (2)	923	85.222,09	1.022.665,08	
PERMANENZA	D1	45	7.393,08	88.716,96	105,59
	D2	28	4.978,53	59.742,36	
	D3	23	4.074,63	48.895,56	
	E1	2	400,59	4.807,08	
	E2	3	608,82	7.305,84	
	E3	3	645,27	7.743,24	
	E4	1	231,47	2.777,64	
	E5	9	2.312,53	27.750,36	
totale (3)	114	20.644,92	247.739,04		
DECADENZA	F1	4	1.468,75	17.625,00	105,59
	F2	3	945,97	11.351,64	
	F3	2	1.051,43	12.617,16	
	F4	1	375,61	4.507,32	
	F5				
	F6	1	301,03	3.612,36	
	F7				
	G1	2	854,51	10.254,12	
totale (4)	13	4.997,30	59.967,60		
D'UFFICIO	6	2	182,54	2.190,48	376,59
	7	10	2.204,80	26.457,60	
	8	127	56.384,04	676.608,48	
	L.431	38	7.885,45	94.625,38	
	totale (5)	177	66.656,83	799.881,94	
NO ERP	Agevolata				343,39
	totale (6)	27	9.271,49	111.257,92	

solo ERP	totale (1+2+3+4+5)	3.946	267.451,39	3.209.416,66	67,78
----------	---------------------------	--------------	-------------------	---------------------	--------------

totale (1+2+3+4+5+6)	3.973	276.722,88	3.320.674,58	69,65
----------------------	-------	------------	--------------	-------

Il canone medio mensile d'affitto risulta in previsione 2019 pari ad €. 69,65.

Il canone medio mensile d'affitto esclusa l'indennità di occupazione di cui al conto 4020102 (fascia 8) si riduce ad €. 55,46.

La fascia 8 è costituita dagli occupanti senza titolo ed incide sul canone E.R.P. annuo totale di €.3.320.675,00 per €.676.608,00 vale a dire per circa il 20,38%. Canone che tendenzialmente non viene incassato per quasi la totalità dell'importo. Ne consegue che da un emesso di €. 3.320.675,00 già togliendo la fascia sanzionatoria 8 si passa ad un importo del canone pari ad €. 2.644.067,00. A questo va tolta poi la morosità fisiologica dell'utenza ordinaria su cui si agisce tramite azione di verifica delle situazioni reddituali, del 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 iniezione e/o sfratto.

Il totale dei canoni di locazione (40201), oltre che dalla voce dei canoni E.R.P. sopra specificata, è composta anche da introiti derivanti da "alloggi e locali di proprietà costruiti senza contributo" (€.12.000), "canoni da locali adibiti ad uso diverso da abitazione" (€. 472.708), "canoni da alloggi e locali di proprietà dello Stato" (€.59.985), e per minori importi, da introiti relativi ai "locali commerciali occupanti abusivi" ed "eccedenze/revisioni canoni". Il totale dei canoni di locazione risulta quindi pari ad €. 3.879.368,00.

Restano in linea con quanto previsto per il 2018, le previsioni di "corrispettivi e rimborsi per amministrazione degli Stabili" (40202) con €. 130.000,00.

Si riducono invece le previsioni di incassi per "corrispettivi per servizi a rimborso" -€. 21.000,00- dove nella voce di bilancio "servizi a rimborso alloggi in condominio" (4020413) si è ritenuto prudentiale ridurre la previsione di incasso di €. 22.000,00 a seguito di una media tra l'incassato del 2017 rispetto a quello del 2018.

Relativamente ai "Proventi e ricavi diversi/sopravvenienze attive" una sostanziale riduzione è quella legata al conto 4110110 "Somme diritto di prelazione alloggi e locali dello Stato" che da €. 200.000,00 passa ad €. 70.000,00 allineandoci a quanto disposto dalla L.R. 22 ottobre 2018 n.7, che prevede all'art. 83 "per gli alloggi realizzati nei piani di zona ed alienati in diritto di superficie anziché in diritto di proprietà la procedura di estinzione del diritto di prelazione prevede una riduzione del 50 per cento dell'importo calcolato sulla base della vigente rendita catastale".così come ben spiegato più avanti nella relazione dell'Ufficio Patrimonio Sez. B parlando degli introiti previsti da cessione delle unità immobiliari dell'Azienda.

È in corso di valutazione e probabilmente di applicazione a partire dal 2020, proprio sotto la spinta propulsiva del nostro attuale Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini, una proposta di legge regionale che modificherebbe sostanzialmente la 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 pari a ca. il 60%. Tali nuove risorse garantirebbero un aumento di incassi che permetterebbe, a prescindere dalla morosità fisiologica, una tendenza più realistica al pareggio di bilancio.

Questa novità potrebbe riportarci ad una copertura dell'ormai fisiologico e consolidato gap tra incassi per canoni e spese di manutenzione alloggi.

INCASSI PER SPETTANZE (€. 1.446.835,00)

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.

In questo bilancio l'Ufficio scrivente, onde consentire una maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno, relativamente agli interventi costruttivi (conti 414), indicare non più il totale del finanziamento relativo al cantiere come comunicato ad inizio anno dall'Ufficio Tecnico, bensì la competenza dell'anno di riferimento. Questa operazione, pur non variando nulla in termini di risultato d'esercizio in quanto sono poste di conti presenti con lo stesso importo sia tra i Costi che tra i Ricavi, evidenzia una importante variazione con quanto in previsione nell'esercizio precedente del 2018. Si precisa che questa impostazione verrà mantenuta per tutti i bilanci di previsione dal 2019 a seguire.

Nello specifico si prevedono incassi di spettanze per €. 1.440.953,00 (40205) così ripartite:

€.331.543,00 (4020501) compensi per interventi costruttivi ed in particolare per l'avanzamento di nuove costruzioni (Bassano in Teverina, Ischia di Castro, Capranica, Civita Castellana e Viterbo via D.Corvi e loc.Carmine);

€. 542.359,00 (4020503) compensi per interventi di recupero come Castiglione in Teverina, Soriano Chia;

€386.871,00 (4020505) compensi relativi in quanto stazione appaltante (come per Civita Castellana e Capranica) o interventi finanziati ai Comuni;

€186.062,00 (4020504) compensi per interventi di manutenzione straordinaria tra cui troviamo, tra l'altro, l'adeguamento impianti, l'abbattimento barriere architettoniche, Muro di Procono, Viterbo via Fratelli Bandiera, Civita Castellana contratti di quartiere ed economie reinvestite su Viterbo Via C. Cattaneo, Viterbo via Bruno Buozzi ed Orte Via Corso Garibaldi.

INCASSI PER CESSIONI DI UNITA' IMMOBILIARI (€ 798.898,00)

Così come riportato nella relazione presentata dall'Ufficio Patrimonio, a seguito dell'adozione del programma di alienazione di n. 719 alloggi e n. 132 locali, e relativo programma di reinvestimento – determinazione Direttore Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche abitative – 04.07.2016 n. G07556, sono state inviate agli aventi diritto n. 538 "proposte e condizione di vendita alloggio"; sono pervenute all'Azienda n. 144 "richieste di acquisto alloggio", per un importo complessivo netto di €. 4.881.243,00 circa.

Anche per l'anno 2019 l'Ufficio Patrimonio sezione B, evidenzia come priorità la predisposizione della documentazione necessaria al perfezionamento dei singoli procedimenti di vendita alloggi e locali; attività che sarà affiancata da quella per l'informazione, divulgazione ed incentivazione indispensabile per l'esecutività del Piano di Vendita. L'Ufficio sarà impegnato, anche nell'anno 2019, alle procedure relative ai programmi di alienazione alloggi approvati con DD.GG.RR. n. 429 del 19/03/2007 e n.842 del 13/11/2009 che interessano circa n. 420 unità immobiliari, piani avviati precedentemente la data di pubblicazione del decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 24 febbraio 2015 e fatti salvi dall'art. 1 comma 1 del citato provvedimento.

Per quanto suesposto, si prevede per l'anno 2019 l'incasso di "plusvalenze patrimoniali" relative alla cessione di n. 20 alloggi, n. 7 locali garage e n. 3 locali commerciali, pari ad un importo totale di €. 604.500,00 (conto 4120102).

Come anticipato in premessa, alle alienazioni di cui sopra, su indicazione della Direzione, sono aggiunti ulteriori n.10 alloggi, relativi alle oltre n.200 manifestazioni di interesse all'acquisto di alloggi non ricompresi nei Piani Vendita redatti da questa Azienda; alloggi che potrebbero essere alienati seguendo il Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 "procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" recepito con Delibera Giunta Regionale 4 agosto 2016 n. 410 "definizione dei criteri per l'assenso della R.L. ai programmi di alienazione degli alloggi Erp e reinvestimento"(c.d. Legge Lupi) e i cui introiti potrebbero essere reinvestiti in attività di manutenzione straordinaria. Alienazione che comporterebbe ulteriori plusvalenze, per circa prudenzialmente €. 194.398,00.

Nel corso del 2019 continuerà, sempre da parte dell'Ufficio Patrimonio Sez. B, l'importante attività, per consentire il trasferimento di proprietà degli alloggi Erp da parte di privati e proprietari -ai sensi della L.560/1993 e della L.R. 27/2006-, di verifica e predisposizione della documentazione necessaria per la determinazione dell'importo che deve essere corrisposto all'Ater per l'estinzione del diritto di prelazione e relativa attestazione.

Per l'anno 2019 si prevedono entrate, per l'estinzione del diritto di prelazione di circa n. 35 unità immobiliari, inferiori di circa il 50% rispetto all'anno 2018, a seguito delle modifiche alle disposizioni della L.R. 27/2006 apportate dalla L.R. 22 ottobre 2018 n.7, che prevede all'art. 83 "per gli alloggi realizzati nei piani di zona ed alienati in diritto di superficie anziché in diritto di proprietà la procedura di estinzione del diritto di prelazione prevede una riduzione del 50 per cento dell'importo calcolato sulla base della vigente rendita catastale".

L'importo presunto delle entrate per l'anno 2019 per l'estinzione del diritto di superficie determinato esclusivamente per gli alloggi di Erp destinati all'assistenza abitativa finanziati dopo l'entrata in vigore della L. n.513/1977, è pari ad €. 70.000,00 come si evince dal conto di bilancio 4110110 "somme diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali".

Da segnalare fra i ricavi, la riduzione di previsione relativa agli incassi dei conti "interessi su crediti verso assegnatari e cessionari": riduzione pari ad €. 10.000,00 sul conto 40601 "interessi da assegnatari" e di €. 15.000,00 sul conto 40602 "interessi da locatari e cessionari" portandolo più in linea con lo storico incassato.

Resta invariata invece la previsione relativa agli "interessi su depositi bancari e postali" sempre pari ad €. 41.000,00 (40501).

I conti di bilancio dalla voce 414 sono relativi alle "rimanenze finali ed incrementi di immobilizzazioni in corso" previsti come da art. 14 del Regolamento di Contabilità, ossia "...in particolare gli immobili in corso di realizzazione, saranno appostati tra le immobilizzazioni o le rimanenze di magazzino, secondo che si riferiscano a beni destinati ad essere locali ovvero durevolmente utilizzati nell'attività aziendale, in quanto strumentali, o, diversamente, destinati alla vendita". Nello specifico, seguendo il principio di cui sopra, al conto 4140401 ritroviamo le Rimanenze Finali relative all'immobile di Via Monti Cimini costruito con fondi propri e destinato alla vendita, mentre ai conti 41401, 41405 e 41407 le immobilizzazioni in corso rispettivamente relative ad interventi costruttivi destinati alla locazione, interventi di ristrutturazione e risanamento destinati alla locazione ed interventi di manutenzione straordinaria.

Il Conto Economico previsionale segue poi con l'analisi dei COSTI per l'esercizio 2019.

La sezione dedicata ai costi inizia con le voci 301, 302 e 303 relativi alle "Rimanenze iniziali ed interventi costruttivi in corso" che rispecchiano, compensando, le voci di bilancio dei ricavi relativamente alle rimanenze accertate come sopra indicato (art. 14 del Regolamento di Contabilità).

COSTI DEL PERSONALE (€ 2.745.128,00)

Su indicazione dell'Amministrazione in considerazione della situazione di emergenza dovuta ad un organico di personale sotto dimensionato e con tendenza ad una ancora più marcata riduzione viste le prossime cessazioni dal servizio di gran parte del personale di vario livello, in previsione 2019 è stata considerata una prima programmazione di assunzioni.

Nello specifico è stata prevista l'assunzione di n. 2 figure dirigenziali (una per l'area Tecnica ed una per l'area Amministrativa) assenti all'interno dell'Azienda da molti anni, n. 1 dipendente inquadrato nel livello A3, n. 2 dipendenti inquadrati nel livello B3 e n. 1 dipendente inquadrato nel livello D2.

Si presume che le assunzioni di cui sopra partano effettivamente dal mese di settembre e che quindi i relativi costi incidano per le restanti mensilità (inclusa tredicesima).

Per quanto sopra i costi relativi al personale in previsione 2019, considerando il risparmio di quattro mensilità derivante dal pensionamento di una figura di A1 nonché un budget per la riqualificazione professionale del personale, così come indicato dalla direzione generale, ammonta ad € 1.601.925,00.

Al conto delle "retribuzioni ed indennità al personale" (3070101) 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) 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), 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.

Secondo quanto comunicato a seguito di indirizzo commissariale, per il 2019 sono stati previsti costi per "somministrazione lavoro" pari ad €. 107.166,00 (conto 3070101001) e nello specifico costi per l'assunzione "interinale" di una figura di portierato, una figura di A3 ed una figura di B3 per sei mesi

Al conto 30702 ritroviamo l'accantonamento TFR calcolato anche in base alla rivalutazione indice ISTAT pari ad €. 230.329,00.

Sull'ammontare del costo del personale per il 2019, anche se non tra le voci di bilancio ordinarie ma come sopravvenienze passive, va considerata anche una posta accertata su conto 3190103000 ("altre spese e perdite") pari ad €. 210.000,00 relativa all'indennità risarcitoria da corrispondere all'Ingegnere Angela Birindelli (a seguito di sentenza n. 481/2017 del 07/12/2017 RG n. 1382/2015 del GIUDICE DEL LAVORO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO) "pari alle mensilità della retribuzione globale di fatto nella misura lorda maturate dal 28/03/2014 all'effettiva reintegra con conseguente condanna dell'opposta alla corresponsione dei contributi previdenziali ed assistenziali" (come da conteggio comunicato dal Consulente del Lavoro Studio Barghini).

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-) che prevede un riconoscimento in previsione pari ad €. 4.000,00.

Per quanto riguarda il capitolo di spesa 3070106000 ("Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane") nel totale di €. 253.846,00 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 per l'annualità 2019; €.100.000,00 per lo stesso premio non pagato nel 2018; €. 35.000,00 per il premio di produzione al direttore; €. 18.846,00 quota parte premio di produzione dei dirigenti.

Relativamente al conto di costo 3080101 "indennità e compensi amministratori e sindaci" è prevista per il 2019 l'incidenza di una spesa per un Consiglio di Amministrazione a 3 componenti così come disposto da normativa regionale (ai sensi dell'articolo 55, comma 3 dello Statuto regionale, della legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 -Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica e successive modifiche, dell'articolo 3, commi 1 e 5 della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 -Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale. Disposizioni varie- e della deliberazione della Giunta regionale 12 settembre 2017, n. 558) e di un Collegio dei Revisori con compenso in proporzione all'ultima indennità di carica lorda corrisposta ai Consiglieri regionali, pari ad €. 115.000,00 (inclusa la previsione di un Comitato Tecnico per €. 5.000,00).

Tra le "spese per attività istituzionale" e nello specifico tra le "spese generali" è stato creato, così come disposto da Determina del Direttore Generale n. 149 del 25 maggio 2018 ai sensi del Regolamento UE 2016/679 General

Data Protection Regulation (GDPR), un nuovo conto di bilancio al n.3080119 "Costi Trattamento Dati Personali (DPO)" di €. 5.000,00 che riguarda i costi relativi all'attività svolta dal DPO per garantire l'attuazione del GDPR all'interno dell'Azienda.

Nelle "spese di amministrazione degli stabili" ritroviamo un aumento, rispetto al 2018, di €. +46.500,00. Tale aumento è dovuto essenzialmente ad una nuova politica aziendale che ha allargato l'attività dell'Ufficio Patrimonio al recupero degli alloggi che si liberano e che fanno parte dei condomini misti che, a seguito di modifiche all'art. 50 3 quinquies della L.R. N. 27/2006, intervenute con L.R. n. 7/2018, possono essere venduti a libero mercato. A tal fine è stato previsto al conto 3080211000 ("...Recupero Alloggi") l'importo di €. 50.000,00 in più rispetto agli €. 1.500,00 che venivano impiegati per sgombri alloggi o traslochi.

Un aumento è stato previsto anche sul conto 3080204000 "Procedimenti legali utenza" di €. 30.000,00 destinate esclusivamente alle uscite presunte per procedimenti legali legati agli inquilini morosi per quote condominiali a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 9 del 14.08.2017 che dispone azione diretta dell'Amministrazione dei servizi condominiali per il recupero delle somme dovute nei confronti dell'assegnatario moroso per la gestione dei citati servizi.

Di contro si rileva una riduzione di quanto previsto al conto 3080205000 ("quote amministrazione alloggi in condominio") per €. 20.000,00 legata essenzialmente all'imputazione dei costi ad un altro conto come sopra indicato (3080211000).

Il resto delle voci che fanno parte delle "spese amministrazione degli stabili" restano in linea con quanto previsto ed effettivamente speso nel 2018.

Importante riduzione in previsione è quella relativa alle spese per "Appalti per la manutenzione degli stabili (alloggi)" al conto 3080302000 che ritroviamo tra le "spese di manutenzione degli stabili". Nello specifico l'importo previsto per manutenzioni è stato ridotto rispetto alle previsioni 2018 di €. 200.000,00 in quanto l'attività di recupero alloggi nei condomini misti è stata, come sopra specificato, destinata ad altro Ufficio (Patrimonio) che opererà attingendo per €. 50.000,00 sul conto 3080211000 ("...Recupero Alloggi") e per la restante parte sul conto di competenza 3080305000 (quote manutenzione alloggi in condominio). Si prevede, in conclusione, un risparmio sulle spese per manutenzione alloggi di circa €. 50.000,00 anche considerando quanto effettivamente speso negli ultimi due esercizi.

È stato deciso per il 2019, sempre tra le "Spese di manutenzione degli stabili", di prevedere su un conto a parte (3080308 "...costi per la sicurezza") tutte le spese per garantire gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente relativamente alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro per circa €. 13.000,00.

Invariata risulta, rispetto alla previsione 2018, la previsione per l'annualità 2019 dei conti 30805 relativi alle "spese per interventi edilizi" pari ad €. 270.000,00 (progettazioni, direzione ed assistenza lavoro, commissioni e collaudi, altre spese tecniche, pubblicità appalti, procedimenti legali contenzioso imprese) così come resta invariata la previsione per "spese per servizi a rimborso" 30804 per €. 4.000,00.

Relativamente alle previsioni di sopravvenienze passive di costi relativi ad esercizi precedenti, anche per il 2019 prevediamo il pagamento delle cartelle IMU 2012 (come disponeva il Commissario Straordinario Avv. Pierluigi Bianchi) pervenute fino alla data odierna con relativi costi di sanzioni ed interessi. Si ritiene, così come confermato anche dall'Ufficio legale, di poter considerare prescritte le cartelle IMU 2012 non pagate e la cui richiesta da parte dei Comuni non è pervenuta entro il 31 dicembre 2017 (essendo passati i 5 anni della prescrizione). L'importo relativo all'imposta di cui sopra è pari ad €. 60.000,00 (3210209000 "Imposte e tasse esercizi precedenti") a cui vanno ad aggiungersi eventuali oneri e sanzioni per ritardato pagamento per un importo previsionale, anche se di difficile certezza, pari ad €. 22.500,00 (3190202000 "sopravvenienze passive diverse").

Per quanto attiene ai restanti costi e ricavi non analizzati nella presente relazione, gli stessi non subiscono variazioni rilevanti in previsione per l'anno 2019 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 2019

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	13.787.253,00
TOT ENTRATE PER CASSA	8.007.201,00

La voce canoni di locazione (conto 40201) ha visto, nella nostra analisi, come sempre una previsione di cassa superiore rispetto alla previsione di competenza (+€.868.478) determinata considerando gli incassi ordinari al netto della morosità ed il recupero delle morosità pregresse. Per quanto riguarda la procedura in oggetto è stata nostra cura verificare l'effettivo incasso dei canoni previsti nel previsionale dell'esercizio 2019 e la situazione dei canoni effettivamente incassati fino alla data di fine anno 2018; gli stessi risultano in linea con quanto previsto nello stesso 2018.

Per la voce corrispettivi tecnici (conto 40205) si prevede un incasso di circa il 50% rispetto a quello della previsione per competenza considerando gli incassi degli esercizi passati.

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

Nella parte relativa alle uscite si notano le seguenti differenze:

TOT ENTRATE PER COMPETENZA	13.787.253,00
TOT ENTRATE PER CASSA	8.007.201,00

Al conto 30702 (Accantonamenti) prevediamo per il 2019 una uscita di cassa rispetto alle previsioni di competenza di €. 112.725,00 a seguito del pensionamento di colleghi ed anticipo di TFR.

Di rilievo risulta l'uscita relativa al conto 321 (Imposte e Tasse) pari ad €.605.000,00 tra cui, oltre che alle imposte e tasse di competenza per €.545.000,00, troviamo anche l'uscita relativa all'IMU 2012 di cartelle già pervenute che aumenta il conto 32102 (Imposte e Tasse esercizi precedenti). A queste vanno aggiunte le sopravvenienze passive (31902) relative agli oneri e sanzioni per il ritardato pagamento dell'imposta di cui sopra (€. 22.500,00).

Per le restanti voci non risulta nulla da rilevare.

F.to La Responsabile dell'Ufficio P.E.A.
Dott.ssa Simona Laureti

LETTA

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

Verbale n.308 del Collegio Sindacale del 20 marzo 2019

In data odierna si è riunito il collegio dei revisori dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio numero T00027 del 23.01.2012, immediatamente esecutivo, e composto da:

- | | |
|--------------------------|------------|
| - Dott. Adriano Corsetti | Presidente |
| - Dott. Nazzeno Liberati | Componente |
| - Dott. Mauro Pietrini | Componente |

Tutti i componenti sono presenti

PARERE SUL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2019 E RELATIVI ALLEGATI

PREMESSE

Lo schema di relazione che segue tende a evidenziare come sono stati raggiunti i vari equilibri nel bilancio annuale 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 revisione 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 Revisione scrivente, preliminarmente, segnala che il documento Preventivo gestione 2019 dell'Ente ATER di Viterbo non può essere predisposto nei termini di Legge previsti e sopra richiamati, per le motivazioni che di seguito si andranno ad esporre.

Il Collegio scrivente, già nella propria relazione al Bilancio Consuntivo 2017 dell'ATER Viterbo affermava quanto segue
„...Si auspica fortemente, quindi, che quantomeno, almeno per l'esercizio 2018, nel caso non si riuscisse a diminuire in misura importante il valore dei crediti verso assegnatari, si arrivasse al risultato minimale di tenerlo in linea con il dato afferente l'esercizio precedente.

In conclusione, Il Collegio (riportandosi pedissequamente a quanto da sempre affermato) ritiene che l'aumento costante di detti crediti vada, con intento prioritario arginato e ricondotto a valori inferiori; a tale scopo invita (al fine di evitare una rilevante e non più gestibile situazione di compromissione di autonomia finanziaria dell'ATER), la Direzione Aziendale, Il Commissario Straordinario e gli Uffici Amministrativi preposti ad incrementare il livello di controllo del credito ed ad intensificare notevolmente ogni e possibile azione di recupero dei crediti medesimi, anche attraverso l'emanazione di atti e /o provvedimenti consistenti nell'affidare celermente le pratiche di recupero dei crediti ai legali di fiducia dell'Ente (secondo lo schema di convenzione emanato dal Commissario Straordinario in data 07 aprile 2017 e volto al contenimento dei costi di patrocinio), nonché, (se ritenuto, come lo scrivente Collegio ritiene) un provvedimento che possa dare impulso ed efficacia al conseguimento di ulteriori riscossioni di crediti attraverso l'eliminazione della maggiorazione dell'ulteriore 20% al canone degli occupanti senza titolo (maggiorazione che a non trova alcun riferimento normativo) che si va a sommare alla maggiorazione (quest'ultima normativamente prevista) del 150% da applicare al canone calcolato ad equo canone. Purtroppo, appare a questo Collegio che, di questa nuova politica di agevolazione della riscossione del credito con l'eliminazione della maggiorazione del canone agli occupanti senza titolo del 20%, anche nel bilancio chiuso al 31.12.2017 non vi sia traccia, con la conseguenza che l'iscrizione di ricavi in bilancio quasi certamente non esigibili, potrebbe, in ipotesi, determinare un risultato di esercizio non effettivamente raggiunto e, di conseguenza, il Collegio invita i vertici apicali aziendali a considerare nell'esercizio 2018 con molta attenzione l'importo da inserire nel fondo svalutazione crediti affinché, il medesimo, possa legittimamente, in maniera veritiera, chiara e trasparente, rappresentare il rischio di insolvenza dei crediti Vs assegnatari iscritti in bilancio della Azienda ATER di Viterbo.....”

Il Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini ha ritenuto, in conseguenza e in pieno accordo con l'Organo di Controllo di verifica de qua, di procedere e pervenire - attraverso la promanazione della propria deliberazione numero 2 del 15 gennaio 2019 - a impartire alla Azienda ATER Viterbo - e a tutti gli Uffici direttamente interessati - un nuovo atto di indirizzo.

Con questo nuovo atto di indirizzo il Commissario Straordinario dispone che gli Uffici preposti alla formazione del Bilancio Preventivo 2019 (e anche del bilancio consuntivo 2018) non dovranno più maggiorare le indennità di occupazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di un ulteriore 20% rispetto a quanto già richiesto e previsto dall'art.15 della L.R.n°12/99, e cioè un'indennità di occupazione pari al canone più elevato definito ai sensi dell'art.7, comma 3 lettera c) della medesima L.R.n°12/99 (Equo Canone + 150%);

In definitiva, la deliberazione Commissariale richiamata del 15 gennaio 2019 dell'Ing. Ivan Grazini (che già era stata comunque anticipata verbalmente agli Uffici interessati) e la successiva determina n. 7 del 24 gennaio 2019 del Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani, ha imposto all'Ente una rivisitazione delle poste attive inserite in Bilancio e una

rimodulazione delle medesime, secondo il nuovo orientamento impartito alla Azienda ATER di Viterbo dal Commissario Straordinario.

In conseguenza delle siffatte modalità appena rappresentate, il Collegio di Revisione evidenzia l'impossibilità di procedere ad esprimere un parere 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 Commissario Straordinario del documento di previsione annuale richiamato, quello del 30 novembre dell'anno precedente che entro la medesima data deve essere corredato (ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 del regolamento di contabilità) anche della relazione del Collegio che esprime il proprio parere in ordine alla conformità del documento di previsione alla normativa vigente. In conclusione, il ritardo con il quale si approva il documento Preventivo di spesa dell'Ente A.T.E.R. di Viterbo per l'anno 2019 è, scaturito in maniera inevitabile dalle vicissitudini amministrative e contabili dell'Ente che il Collegio ha richiamato fin qui.

Pertanto, in funzione di quanto assunto fin ora, il Collegio riceveva la documentazione completa e afferente il bilancio di previsione per l'esercizio 2019, solo in data 21 febbraio 2019, con invio della stessa a mezzo email e si predisponeva all'esame dei documenti e alla redazione della propria relazione che viene licenziata in data odierna.

L'esperienza acquisita dallo scrivente Organo di Revisione durante lo svolgimento della propria opera, fanno 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 e 2018 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 per l'esercizio 2019, così come previsto, dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, dalla Circolare CER 142C, dalla legge Regionale n. 30/2002, dallo statuto dell'Ente e dal regolamento di contabilità.

Sommario

- **Attestazione sulla completezza della documentazione esaminata e sul rispetto dei principi contabili**
- **Verifica degli equilibri annuali;**
- **Presenza d'atto e verifica della manovra sulle entrate e sulle spese**
- **Parere finale**

Il Collegio dei Revisori

Esaminati gli schemi:

- Relazione Tecnica al bilancio di previsione per l'esercizio 2019 a firma del Responsabile dell'Ufficio Programmazione Economica ed Acquisti Dott.ssa Simona Laureti.
- Conto Economico Preventivo - redatto sia in maniera sintetica che in forma analitica - indicante un pareggio di bilancio e comprendente tutti i componenti positivi e negativi di reddito previsti per competenza nell'esercizio.
- Prospetto dei flussi finanziari che avranno manifestazione nell'esercizio di riferimento.
- Proposta Programmatica attività anno 2019 del Direttore Generale redatta ex articolo 11, comma 3, lettera b L.R. 30/02.
- Relazione del Commissario Straordinario sui contenuti del Bilancio di previsione 2019 riportante le informazioni richieste all'articolo 3 del Regolamento di Contabilità dell'Ente.

Attesta

- che il bilancio di Previsione relativo all'esercizio 2019, è stato formato e presentato - fatto salvo quanto esplicitato in relazione al ritardo nella nell'osservanza dei termini di presentazione - nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità;

Rileva e verifica che

A) SUL BILANCIO ANNUALE DI PREVISIONE 2019

Il bilancio Preventivo dell'esercizio che viene sottoposto all'approvazione presenta sinteticamente le seguenti risultanze riepilogative:

FLUSSI FINANZIARI PREVISTI:

- | | |
|---------------------|----------------|
| - Entrate effettive | € 8.007.201,00 |
| - Uscite effettive | € 8.007.201,00 |

RENDICONTO ECONOMICO

- Costi	€. 13.787.253,00
- Ricavi	€. 13.787.253,00
- perdita/utile al 31/12/2019	€. 00,00

Il Collegio, rileva che la Responsabile del Servizio P.E.A. Dott.ssa Simona Laureti, nella propria relazione tecnica al bilancio di previsione, evidenzia che anche per l'annualità 2019, l'ATER di Viterbo ha ritenuto di non dovere procedere alla stesura di un bilancio di previsione per missioni e programmi su tre anni (come disposto dal D.LGS 23 giugno 2011 n 118). Quanto precede, in relazione alla concreta possibilità della Regione Lazio di un intervento legislativo che cambierebbe in toto programmi e strutture delle ATER.

Su tale aspetto l'Organo di Revisione scrivente avverte una mancata sincronia su quanto evidenziato in tutte e tre le relazioni al bilancio di previsione dell'Ente ATER Viterbo (relazione Commissariale, relazione del Direttore Generale e relazione della Responsabile al servizio P.E.A.) che richiamano la necessità di programmare assunzioni di personale valutando tale fabbisogno su un arco temporale di tre anni.

In relazione a quanto appena precede, comunque, il Collegio di Sindacale de qua, si riporta integralmente a quanto già affermato nel proprio verbale del 24 gennaio u.s. in afferenza al punto due all'odg – che in questa sede si richiama integralmente e si riportata in merito al suo contenuto così come di seguito.

“.....In attinenza al secondo punto all'odg, il Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini, rappresenta al Collegio la necessità dell'Ente di integrare – in tempi molto ristretti, probabilmente già entro l'anno 2020, anche nella considerazione dei diversi pensionamenti previsti per l'anno 2019 - le risorse umane facenti parte dell'ATER di Viterbo e di adeguarle alla previsione della pianta organica rappresentata nella deliberazione Commissariale numero 12 del 18.12.2018.

Il Commissario Straordinario, in conseguenza di quanto appena suindicato, pone l'accento sulla intervenuta seria urgenza di articolare una soluzione che preveda idoneo rimedio -attraverso uno strumento di argine – individuato in una nuova pianta organica e un efficiente, trasparente e mirato (su specifici profili e requisiti professionali necessari all'Ente) piano assunzionale, atteso che, viene ribadito, andranno considerate le numerose quiescenze che si avranno nel triennio 2019-2021 e che comprometteranno la funzionalità degli uffici se non si riuscirà a porre in organico e formare nuovo personale.

Il Collegio scrivente, nel condividere in via generale le necessità dell'Ente rappresentate dal Commissario Straordinario dell'ATER di Viterbo Ing. Ivan Grassini, evidenzia che:

a) *In via preliminare il Collegio si richiama al puntuale rispetto di tutte le norme regionali e di rango superiore che regolano l'assunzione di personale negli Enti Pubblici (nel caso dell'ATER di Viterbo trattasi di un Ente Pubblico economico dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile). A tal fine l'Organo di Verifica si richiama anche alle considerazioni formulate nella propria e mail indirizzata agli organi apicali dell'Azienda il 20.12.2018, per quanto affermato in relazione alle considerazioni espresse sulla deliberazione Commissariale numero 12 del 18 dicembre 2018.*

b) *Come più volte segnalato dal Collegio Sindacale scrivente, più che di due nuovi Dirigenti, a una realtà circoscritta come quella della ATER di Viterbo, servirebbe un ufficio legale funzionale, tempestivo ed efficiente che consenta di monitorare e tenere sotto controllo il valore dei crediti per canoni di locazione verso assegnatari (che aumentano ogni anno e stanno compromettendo l'autonomia finanziaria dell'ATER medesima) e che provvedano a tempestive azioni di recupero laddove necessarie.*

c) *Prima di provvedere ad assunzioni con accesso di nuove risorse dall'esterno, andrebbe prevista - con la messa in funzione di un piano delle performance legato al monitoraggio costante e continuo della produttività di ogni unità operativa dell'Ente Ater di Viterbo e alla verifica del raggiungimento degli obiettivi prefissati ed assegnati – una azione di premialità del merito, (da esplicitarsi attraverso un riconoscimento di livello di inquadramento superiore), a favore delle risorse umane che apportano alla ATER di Viterbo un valore aggiunto in termini di efficacia, efficienza, professionalità e produttività.*

d) *Vengano rispettate nella loro interezza le indicazioni contenute nel paragrafo “ DELIBERA “, (pagina 6 del provvedimento) afferenti la deliberazione del Commissario Straordinario numero 12 del 18 dicembre 2018, contenute sotto i numeri 5) 6) e 7). In relazione al punto numero 7), si chiede, al Direttore Generale e al Commissario Straordinario dell'Ente ATER di Viterbo, di ottenere in tale senso, un riscontro formale di consenso ricevuto dagli Uffici preposti della Regione Lazio.....”*

Per quanto riguarda il contenuto strategico delle relazioni del D.G. e del C.S. nella definizione delle attività annuali da parte del Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani – con l'avallo del Commissario Straordinario dell'Ente - in ottemperanza all'articolo 13, primo comma della L.R. 30/2002, il Collegio di Revisione, continua a dividerne ancora una volta le linee essenziali tratteggiate (se ed in quanto ancora applicabili), in particolare modo per quanto attiene alla completa definizione ed al raggiungimento dei progetti obiettivo riguardanti:

a) recupero delle morosità; b) attuazione dei piani di vendita; c) verifica straordinaria delle economie e/o residui finanziamenti; d) verifica analitica dei crediti in bilancio , loro catalogazione ed individuazione certa dei crediti non più esigibili; e) sistemazione archivio utenza.

il Collegio al contempo, richiama la necessità imprescindibile da parte degli Organi apicali dell'Azienda, di predisporre una attività di costante monitoraggio dei medesimi progetti obiettivo e di intraprendere e definire tempestivamente , nel caso, ogni ulteriore provvedimento e/o azione utile al raggiungimento certo dei risultati che l'Azienda ATER di Viterbo si è proposta con l'emanazione dei medesimi, atteso che – come segnalato già dallo scrivente Collegio nella propria relazione al Bilancio Consuntivo dell'Ente ATER di Viterbo 2017 – alcuni dei detti progetti obiettivo (recupero morosità, attuazione

piani di vendita, e verifica crediti in bilancio su tutti) non appaiono avere conseguito i risultati per per i quali il nucleo del progetto era stato costituito .

E' ancora attuale e di tutta evidenza (tanto che il Collegio non può fare altro che riproporre pedissequamente quanto già rilevato nei precedenti verbali), che la gestione ed il recupero dei crediti hanno presentato nel corso degli esercizi un vero tallone di Achille dell'Ente al quale mai si è riusciti a porre un argine efficace e duraturo nel tempo, attraverso l'adozione di azioni programmatiche di pronta risposta al problema.

Ancora oggi – e malgrado l'istituzione del nucleo formante il progetto recupero delle morosità – il problema è drammaticamente attuale, tanto che, il valore dei crediti (Vs assegnatari, occupanti senza titolo e conduttori locali commerciali), presente nel bilancio consuntivo 2017 dell'ATER di Viterbo, è aumentato addirittura per valori superiori a quello per i quali si era incrementata la stessa voce del bilancio consuntivo dell'Ente nell'annualità 2016.

Fra l'altro il perdurare di questa situazione, imporrebbe una attenta valutazione del fondo rischi su crediti che – come già segnalato da questo Collegio di Revisione anche nella Relazione al Bilancio Consuntivo dell'Ente per l'anno 2017 - potrebbe risultare fortemente inadeguato rispetto al rischio attuale di insolvenza definitiva dei creditori dell'Ente Ater Viterbo verso l'Ente medesima e per la possibile esistenza di crediti oramai prescritti. Il Collegio, ha chiesto più volte un attento monitoraggio dei crediti esistenti all'Ufficio Utenza (ovvero ad altro ufficio competente) e un report degli stessi suddivisi anche in base alla loro natura, all'anno di maturazione, all'indicazione di quelli che sono oggetto di recupero a mezzo azioni giudiziarie di primo grado, di appello ovvero che siano arrivati a sentenza definitiva, per procedere a una svalutazione dei crediti adeguata rispetto a quelli che già da ora presentino situazione di irrecuperabilità. In tale senso, tuttavia, non ha ancora mai ricevuto una risposta adeguata in merito e, pertanto, reitera nuovamente la richiesta di avere dall'Ufficio Utenza (o altro competente) un'analisi dettagliata e analitica della composizione dei crediti verso locatori della Azienda ATER di Viterbo.

La situazione sopra rappresentata propone la necessità, da una parte, di espletare da parte dei vertici aziendali una verifica puntuale e continua (massimo ogni tre mesi) dell'attività svolta dall'ufficio utenza e dal nucleo costituente il progetto recupero morosità con l'emanazione – ove necessari – di immediate nuove disposizioni e/o correttivi e dall'altra, imporrebbe l'urgenza di una costituzione di un ufficio legale interno all'Azienda – ove ciò fosse realmente possibile rispetto alle norme che regolano l'assunzione di nuovo personale – mediante selezione di giovani soggetti che abbiano superato l'esame di avvocatura e che abbiano svolto per un periodo minimo di tre anni la professione di Avvocato.

La possibile istituzione di un ufficio legale interno all'Azienda (composto a regime da almeno due unità), produrrebbe, a parere dello scrivente Organo, una azione molto più efficace, tempestiva ed efficiente del recupero dei crediti , un possibile monitoraggio real time dello stato delle pratiche legali e un risparmio di spesa complessiva da sostenere rispetto a quella che si avrebbe mediante affidamento degli incarichi di recupero del credito a professionalità esterne all'Azienda.

Per quanto detto e per quanto ancora si dirà in relazione alla possibilità del raggiungimento dell' equilibrio economico e finanziario dell'Azienda ATER Viterbo nel bilancio 2019, la medesima possibilità appare, (così come evidenziato e puntualmente verificatosi nei precedenti esercizi), a parere dello scrivente Collegio, difficilissima da conseguire e raggiungere, in quanto ancora troppo legata a situazioni ed equilibri molto aleatori e di difficile esatta determinazione e quantificazione (leggasi plusvalenze vendita patrimonio immobiliare e spettanze sulle opere di costruzione e manutenzione e recupero del patrimonio edilizio che non si sono mai raggiunti negli scorsi anni ed in maniera anche piuttosto lontana dall'obiettivo a preventivo) e connotati da elementi di complessa determinazione sia nei tempi di realizzazione che nel quantum.

Va altresì ancora evidenziato che, per l'esercizio di previsione 2019 – oggetto della presente relazione - vi è da considerare la previsione di minori incassi pari ad Euro 150.000,00, derivanti dalla condivisa politica aziendale di abbattere la maggiorazione del 20% applicata al calcolo dell'indennità di occupazione afferente gli alloggi di edilizia residenziale pubblica degli occupanti senza titolo, che già si sommava precedentemente alla maggiorazione del 150% applicata all'equo canone.

A tale riduzione di ricavi andranno ad aggiungersi (in minus) anche i minori ricavi che si conseguiranno - per altri 130.000,00 euro - e che sono relativi alla riduzione delle somme per diritto di prelazione alloggi e locali dello Stato, che si ridurranno per effetto delle modifiche alle disposizioni della L.R. 27/2006 apportate dalla L.R. 22 ottobre 2018 n. 7, che prevede all'art. 83 espressamente “per gli alloggi realizzati nei piani di zona ed alienati in diritto di superficie anziché in diritto di proprietà la procedura di estinzione del diritto di prelazione prevede una riduzione del 50 per cento dell'importo calcolato sulla base della vigente rendita catastale”.

Il pareggio del bilancio di previsione viene anche determinato mediante la previsione di dismissione di parte del patrimonio immobiliare e nello specifico attraverso la cessione di n.20 alloggi, n. 7 locali garages e n.3 locali commerciali.

Quanto sopra esposto determinerebbe una previsione di “plusvalenza patrimoniale” pari a Euro 604.500,00. Altresì vi è da considerare la previsione di maggiori plusvalenze - rispetto a quelle considerate – formulate dalla Direzione Generale per ulteriore alienazione di n. 10 altri alloggi (oltre quelli comunicati dall'Ufficio Patrimonio), relativi alle circa n.200 manifestazioni di interesse all'acquisto di alloggi non ricompresi nei Piani Vendita redatti da questa Azienda; alloggi che potrebbero essere alienati seguendo il Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 “procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica” recepito con Delibera Giunta Regionale 4 agosto 2016 n. 410 “definizione dei criteri per l'assenso della R.L. ai programmi di alienazione degli alloggi Erp e reinvestimento”(c.d. Legge Lupi) e i cui introiti potrebbero quindi essere reinvestiti in attività di manutenzione straordinaria. Alienazione che comporterebbe ulteriori plusvalenze, per circa prudenzialmente €. 190.000,00.

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 2019.

Purtroppo, il medesimo Ente Ater di Viterbo, a suffragio di quanto esposto precedentemente dal Collegio, indica chiaramente nella relazione tecnica al Bilancio Preventivo 2019 redatta dalla responsabile del servizio P.E.A. Dott.ssa Simona Laureti, ripresa anche dalla Relazione al Bilancio di Previsione del Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini, che, il fisiologico disavanzo fra costi di gestione ed incasso inerente il patrimonio immobiliare dell'Ente Ater Viterbo, per essere ripianato attraverso le vendite preventivate, è legato a doppio filo e subordinato all'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.

Infine si osserva che solo il buon esito e la sua trasformazione in Legge di una proposta di Legge Regionale, (sostenuta con forza presso la Regione Lazio anche dall'attuale Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini), che modificherebbe sostanzialmente la L.R. n.12/99, relativamente ad una nuova suddivisione di fasce di utenza e quindi di canone e che condurrebbe ad un incremento del gettito presunto pari a ca. il 60%, potrebbe portare nuove risorse finanziarie per un aumento di incassi che permetterebbero, a prescindere dalla morosità fisiologica, una tendenza più realistica al pareggio di bilancio.

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 l'anno 2019) evidenziano una anomalia operativa ai fini del raggiungimento di un equilibrio in condizioni di normale operatività.

E' parere dell'Organo di Controllo scrivente, che l'equilibrio di bilancio dovrebbe innanzitutto riguardare la parte corrente e dedicare le plusvalenze della parte straordinaria (inerente la vendita del patrimonio immobiliare esistente) ad ulteriori attività di investimento, ristrutturazione e/o riqualificazione straordinaria del Patrimonio immobiliare medesimo. Pertanto le spese correnti considerate incomprimibili dovrebbero essere coperte da entrate correnti realizzabili a tariffe e canoni vigenti.

E' di tutta evidenza, come segnalato anche dalla relazione del Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini, (del resto basta consultare la scheda dimostrativa dei costi e dei ricavi della gestione immobiliare presente all'interno della relazione tecnica al bilancio preventivo 2019 dell'Ente) che così non è per l'Ente A.T.E.R. di Viterbo; A parere del Collegio de qua, risulta lapalissiano, pertanto, che il problema principale del difficile equilibrio economico dell'Ente ATER Viterbo resta sempre la 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 effetti, va segnalato che a fronte di ricavi per la gestione ordinaria degli immobili di Euro 3.320.675,00, ben Euro 676.608,00 (vale a dire circa il 20%) sono rappresentati dalla fascia 8 costituita da canoni sanzionatori degli occupanti senza titolo degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che restano di difficile recupero ed esazione.

Inoltre va rilevato, che i ricavi medi mensili sono pari ad Euro 69,65 per unità immobiliare.

Detto valore medio viene circoscritto a sua volta - all'interno della relazione tecnica - ad euro 55,46 di media mensile, se, in ipotesi, fosse depurato dei canoni sanzionatori della fascia 8, che si esclude di incassare quasi per il loro intero valore.

In ultimo vi è da considerare che il valore già così ricondotto al ribasso per quanto evidenziato al punto che precede, potrebbe essere ulteriormente circoscritto, se ridotto di una morosità fisiologica rappresentata - nelle relazioni tecniche precedenti - in un valore di circa il 30%.

Risulta così evidente che, si sostengono, in siffatta rappresentazione, costi medi a base mensile inerenti la gestione di ogni unità immobiliare superiori ai valori medi dei ricavi realmente conseguiti.

Di seguito si rimette il prospetto di Previsione del canone medio mensile di affitto così come determinato nella relazione tecnica accompagnatoria al bilancio di Previsione 2019 a firma della Dott.ssa Simona Laureti al lordo ed al netto della fascia sanzionatoria della fascia 8 inerente gli occupanti senza titolo che incide in misura pari all'equo canone maggiorato del 150% e che appare senza dubbio - è bene ribadirlo - di incerta e difficile realizzazione.

ALLOGGI GESTITI					
	fascia_canone	utenti	can_mese	can_annuo	can_medio
PROTEZIONE	A1	1.180	9.145,00	109.740,00	33,07
	B1	562	16.203,08	194.436,96	
	B2	180	8.836,42	106.037,04	
	B3	156	9.317,26	111.807,12	
	B4	641	46.428,49	557.141,88	
	totale (1)	2.719	89.930,25	1.079.163,00	

ACCESSO	C1	252	10.517,02	126.204,24	105,59
	C2	109	8.119,38	97.432,56	
	C3	122	11.389,38	136.672,56	
	C4	206	24.451,73	293.420,76	
	C5	234	30.744,58	368.934,96	
	totale (2)	923	85.222,09	1.022.665,08	
PERMANENZA	D1	45	7.393,08	88.716,96	105,59
	D2	28	4.978,53	59.742,36	
	D3	23	4.074,63	48.895,56	
	E1	2	400,59	4.807,08	
	E2	3	608,82	7.305,84	
	E3	3	645,27	7.743,24	
	E4	1	231,47	2.777,64	
	totale (3)	114	20.644,92	247.739,04	
DECADENZA	F1	4	1.468,75	17.625,00	105,59
	F2	3	945,97	11.351,64	
	F3	2	1.051,43	12.617,16	
	F4	1	375,61	4.507,32	
	F5				
	F6	1	301,03	3.612,36	
	F7				
	G1	2	854,51	10.254,12	
	totale (4)	13	4.997,30	59.967,60	
D'UFFICIO	6	2	182,54	2.190,48	376,59
	7	10	2.204,80	26.457,60	
	8	127	56.384,04	676.608,48	
	L.431	38	7.885,45	94.625,38	
	totale (5)	177	66.656,83	799.881,94	
NO ERP	Agevolata				343,39
totale (6)	27	9.271,49	111.257,92		
solo ERP totale (1+2+3+4+5)			3.946.267.451,39	3.209.416,66	67,78
totale (1+2+3+4+5+6)			3.973.276.722,88	3.320.674,58	69,65

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 2018 che risultano pienamente attuali e validi anche per il documento preventivo dell'anno 2019 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.

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 della fasce reddituali e le aliquote percentuali da applicare per il calcolo del canone negli altri casi. **Risulta indubitabile che sia necessario arrivare quanto prima alla conversione in Legge Regionale della proposta di Legge Regionale, che modifichi sostanzialmente la L.R. n.12/99, relativamente ad una nuova suddivisione di fasce di utenza e quindi preveda un incremento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.**

Va da sé, che dal 1987 ad oggi, un canone sociale adeguato che voglia rappresentare un paniere equivalente al 7/8% circa della pensione sociale non potrebbe attestarsi a meno di 35,00 / 40,00 euro mensili circa. Siamo quindi di fronte ad un canone applicato sulla fascia sociale almeno circa cinque volte inferiore all'attuale e congruo valore di realizzo. La stessa discrepanza (3/5 volte inferiore) si ritiene sussistente anche per le successive fasce dei canoni di locazione applicati rispetto a quelli applicabili correntemente.

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

Il gap economico è stato fin qui finanziato (anche se come già evidenziato a parere dello scrivente Collegio in maniera impropria), mediante la cessione degli alloggi patrimoniali; anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltretutto ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda l'individuazione degli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione.

Il venir meno dei flussi finanziari da cessioni, (così come accaduto nell'anno 2017), 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 fino al 2017, pertanto, ai costi del personale e a quelli della manutenzione, rappresentando in ogni caso una condizione non sufficiente alla soluzione della problematica evidenziata e comunque, nel caso della ridotta manutenzione, non si può non constatare che si potrebbe avere un depauperamento del patrimonio immobiliare dell'Ente Ater Viterbo connesso anche a possibili rischi di salute ed incolumità di coloro che abitano gli alloggi."

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, si 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 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 2019, nessun contributo ai fini di cui sopra (neanche in misura minima) sarà erogato dalla Regione Lazio a favore della ATER di Viterbo rendendo ancora di più necessarie misure e politiche di gestione diverse dalle attuali.

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

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

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

Il Collegio sottolinea la necessità di monitorare costantemente gli andamenti delle previsioni di entrata e di uscita nel corso dell'anno corrente così come esposte nel bilancio preventivo oggetto della presente relazione. In particolare si invita la dirigenza aziendale a tenere sotto controllo il rispetto delle manifestazioni economiche e finanziarie relative alle alienazioni

previste e, qualora si dovessero verificare degli scostamenti, porre in essere gli opportuni provvedimenti correttivi, di assestamento e/o alternativi al fine di raggiungere l'equilibrio di bilancio esposto nel presente documento. In questo senso il Collegio rinnova le raccomandazioni operative già formulate in occasione delle precedenti proprie relazioni afferenti il documento preventivo di spesa dell'Ente.

In definitiva il Collegio rinnova la richiesta al Responsabile del Servizio Programmazione Gestione Economica Acquisti dell'Ente, ai Vertici Aziendali, agli organi amministrativi istituzionali qualora ricostituiti, 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 2019 si basi su dati e fatti attendibili anche se la loro realizzazione potrà verificarsi successivamente.
- b) Monitorare che non si stiano verificando, per le entrate più significative, minori accertamenti non riassorbibili con maggiori accertamenti verificati in ordine ad altre entrate o con corrispondenti e certe diminuzioni di talune spese.
- c) Monitorare e porre in essere tutte le azioni necessarie e/o correttive al fine di mantenere gli equilibri di bilancio.
- d) Rispettare i vincoli di destinazione delle entrate (ed ove non possibile richiedere sempre il preventivo assenso alla Regione Lazio per utilizzi difformi, soprattutto se l'impiego di dette risorse è utilizzato per spese correnti).

Va evidenziato, in primo luogo, che purtroppo nei consuntivi di gestione precedenti (per ultimo quello relativo all'anno 2017) la medesima condizione di equilibrio economico non è stata mai raggiunta soprattutto a causa, in via prioritaria ed assorbente, del basso gettito dei canoni di locazione che non trovano copertura attuale in nessuna forma di contributo erogato dalla Regione Lazio atteso che, il previgente contratto di servizio che ne prevedeva un ristoro (seppure in epoca post consuntivo) è venuto meno già a fare data dall'esercizio 2012.

Viste e considerate tutte le problematiche, il Collegio non può che rinnovare l'invito già formulato al Commissario Straordinario dell'Ente e l'esortazione affinché vengano perseguite, attuate e realizzate dall'ATER di Viterbo le strategie individuate quali soluzioni alternative per l'equilibrio 2019 dal Direttore Generale nella proposta Programmatica delle attività e di indirizzo generale dell'Azienda per l'anno 2018 e 2019, definite fra tutte quelle previste all'articolo 2 dello Statuto dell'Ente e dalla Legge numero 30/2002 di istituzione delle ATER .

Va rilevato che a seguito dell'adozione del programma di alienazione di n.719 alloggi e n.132 locali e relativo programma di reinvestimento (determinazione Direttore Direzione Regionale Infrastrutture e Politiche Abitative del 4 luglio 2016 n.G07556) sono state già inviate agli aventi diritto n. 538 proposte e condizioni di vendita degli alloggi e sono pervenute all'Azienda 144 richieste di acquisto alloggio per un importo complessivo netto pari a Euro 4.881.000,00 circa.

Il Collegio ribadisce, comunque, che il raggiungimento degli obiettivi strategici della Azienda così come correttamente definiti, non può non passare attraverso la messa in funzione di un piano delle performance legato al monitoraggio costante e continuo della produttività di ogni unità operativa dell'Ente Ater di Viterbo e del raggiungimento degli obiettivi prefissati ed assegnati. Il Collegio scrivente, invita nuovamente come già fatto più volte nei precedenti propri verbali, i vertici aziendali ad attivarsi in questa direzione che garantirebbe il necessario trait d'union fra le linee programmatiche dell'Ente e l'effettiva possibilità di raggiungerne le finalità individuate nei tempi previsti.

B) SVILUPPO DELLE ENTRATE E DELLE SPESE

Nel bilancio Preventivo per l'esercizio 2019:

L'equilibrio di bilancio viene comunque dichiarato dall'Ente raggiungibile attraverso una previsione di vendita di 20 alloggi, di numero 7 garages e di numero 3 locali commerciali dalle quali si stima, come già ampiamente illustrato, di realizzare una plusvalenza di circa Euro 604.500,00.

A dette plusvalenze patrimoniali si stima di riuscire a perseguire ulteriori plusvalenze pari ad euro 194.000,00 circa, provenienti da indicazione della Direzione, quale previsione di alienazione di ulteriori n.10 alloggi, relativi alle oltre n.200 manifestazioni di interesse all'acquisto di alloggi non ricompresi nei Piani Vendita redatti da questa Azienda; alloggi che potrebbero essere alienati seguendo il Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 "procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" recepito con Delibera Giunta Regionale 4 agosto 2016 n. 410 "definizione dei criteri per l'assenso della R.L. ai programmi di alienazione degli alloggi Erp e reinvestimento"(c.d. Legge Lupi) e i cui introiti potrebbero quindi essere reinvestiti in attività di manutenzione straordinaria.

Fra le entrate, la voce canoni di locazione risulta avere una manifestazione finanziaria superiore per euro 868.478,00 rispetto alla voce appostata per competenza 2019 (sono previsti Euro 4.747.846,00 di entrate a fronte degli Euro 3.879.368,00 stanziati per competenza) determinata considerando gli incassi ordinari al netto delle morosità, addizionati al recupero delle morosità inerenti gli anni pregressi che la Direzione Aziendale assume di conseguire.

Anche la voce delle entrate denominata " Corrispettivi tecnici per interventi edili " prevede una entrata finanziaria nel 2019 pari a complessivi Euro 1.446.835,00 (conti4020501;4020503;4020504;4020505).

Si prevedono da parte dell'Ufficio Patrimonio entrate relative all'estinzione del diritto di prelazione sul conto "somme diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali" (4110110) per €. 70.000,00 inferiori di ben Euro 130.000,00 rispetto a quelle preventivate per effetto delle modifiche delle disposizioni della L.R. 27/2006 apportate dalla L.R. 22/10/2018 nr. 7, di cui si è già ampiamente dato cenno nel corpo della presente relazione in altro capitolo.

In relazione ai costi imputati - ferme restando le riserve e le considerazioni espresse dal Collegio nella presente relazione - nel bilancio previsionale di gestione esercizio 2019, la Responsabile del Servizio Programmazione ed Acquisti Dott.ssa Simona Laureti evidenziano che:

- a) I costi relativi al personale in previsione 2019, su indicazione dell'Amministrazione in considerazione della situazione di emergenza dovuta ad un organico di personale sotto dimensionato e con tendenza ad una ancora più marcata riduzione viste le prossime cessazioni dal servizio di gran parte del personale di vario livello, in previsione 2019 è stata considerata una prima programmazione di assunzioni.
- b) Nello specifico è stata prevista l'assunzione di n. 2 figure dirigenziali (una per l'area Tecnica ed una per l'area Amministrativa) assenti all'interno dell'Azienda da molti anni, n. 1 dipendente inquadrato nel livello A3, n. 2 dipendenti inquadrati nel livello B3 e n. 1 dipendente inquadrato nel livello D2.
- c) Si presume che le assunzioni di cui sopra partano effettivamente dal mese di settembre e che quindi i relativi costi incidano per le restanti mensilità (inclusa tredicesima).
- d) Per quanto sopra i costi relativi al personale in previsione 2019, considerando il risparmio di quattro mensilità derivante dal pensionamento di una figura di A1 nonché un budget per la riqualificazione professionale del personale, così come indicato dalla direzione generale, ammonta ad € 1.601.925,00.
- e) Al conto delle "retribuzioni ed indennità al personale" (3070101) 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) 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), 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.

f) Secondo quanto comunicato a seguito di indirizzo commissariale, per il 2019 sono stati previsti costi per "somministrazione lavoro" pari ad €. 107.166,00 (conto 3070101001) e nello specifico costi per l'assunzione "interinale" di una figura di portierato, una figura di A3 ed una figura di B3 per sei mesi

g) Al conto 30702 ritroviamo l'accantonamento TFR calcolato anche in base alla rivalutazione indice ISTAT pari ad €. 230.329,00.

h) Sull'ammontare del costo del personale per il 2019, anche se non tra le voci di bilancio ordinarie ma come sopravvenienze passive, va considerata anche una posta accertata su conto 3190103000 ("altre spese e perdite") pari ad €. 210.000,00 relativa all'indennità risarcitoria da corrispondere all'Ingegnere Angela Birindelli (a seguito di sentenza n. 481/2017 del 07/12/2017 RG n. 1382/2015 del GIUDICE DEL LAVORO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO) "pari alle mensilità della retribuzione globale di fatto nella misura lorda maturate dal 28/03/2014 all'effettiva reintegra con conseguente condanna dell'opposta alla corresponsione dei contributi previdenziali ed assistenziali" (come da conteggio comunicato dal Consulente del Lavoro Studio Barghini).

i) 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-) che prevede un riconoscimento in previsione pari ad €. 4.000,00.

j) Per quanto riguarda il capitolo di spesa 3070106000 ("Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane") nel totale di €. 253.846,00 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 per l'annualità 2019; €. 100.000,00 per lo stesso premio non pagato nel 2018; €. 35.000,00 per il premio di produzione al direttore; €. 18.846,00 quota parte premio di produzione dei dirigenti.

k) Relativamente al conto di costo 3080101 "indennità e compensi amministratori e sindaci" è prevista per il 2019 l'incidenza di una spesa per un Consiglio di Amministrazione a 3 componenti così come disposto da normativa regionale (ai sensi dell'articolo 55, comma 3 dello Statuto regionale, della legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 -Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica e successive modifiche, dell'articolo 3, commi 1 e 5 della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 -Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale. Disposizioni varie- e della deliberazione della Giunta regionale 12 settembre 2017, n. 558) e di un Collegio dei Revisori con compenso in proporzione all'ultima indennità di carica lorda corrisposta ai Consiglieri regionali, pari ad €. 115.000,00 (inclusa la previsione di un Comitato Tecnico per €. 5.000,00).

l) Tra le "spese per attività istituzionale" e nello specifico tra le "spese generali" è stato creato, così come disposto da Determina del Direttore Generale n. 149 del 25 maggio 2018 ai sensi del Regolamento UE 2016/679 General Data Protection Regulation (GDPR), un nuovo conto di bilancio al n.3080119 "Costi Trattamento Dati Personali (DPO)" di €. 5.000,00 che riguarda i costi relativi all'attività svolta dal DPO per garantire l'attuazione del GDPR all'interno dell'Azienda.

m) Nelle "spese di amministrazione degli stabili" ritroviamo un aumento, rispetto al 2018, di €. 46.500,00. Tale aumento è dovuto essenzialmente ad una nuova politica aziendale che ha allargato l'attività dell'Ufficio Patrimonio al recupero degli alloggi che si liberano e che fanno parte dei condomini misti che, a seguito di modifiche all'art. 50 3 quinquies della L.R. N. 27/2006, intervenute con L.R. n. 7/2018, possono essere venduti a libero mercato. A tal fine è stato previsto al conto 3080211000 ("...Recupero Alloggi") l'importo di €. 50.000,00 in più rispetto agli €. 1.500,00 che venivano impiegati per sgomberi alloggi o traslochi.

n) Un aumento è stato previsto anche sul conto 3080204000 "Procedimenti legali utenza" di €. 30.000,00 destinate esclusivamente alle uscite presunte per procedimenti legali legati agli inquilini morosi per quote condominiali a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 9 del 14.08.2017 che dispone azione diretta dell'Amministrazione dei servizi condominiali per il recupero delle somme dovute nei confronti dell'assegnatario moroso per la gestione dei citati servizi.

o) Di contro si rileva una riduzione di quanto previsto al conto 3080205000 ("quote amministrazione alloggi in condominio") per €. 20.000,00 legata essenzialmente all'imputazione dei costi ad un altro conto come sopra indicato (3080211000).

p) Il resto delle voci che fanno parte delle "spese amministrazione degli stabili" restano in linea con quanto previsto ed effettivamente speso nel 2018.

q) Importante riduzione in previsione è quella relativa alle spese per "Appalti per la manutenzione degli stabili (alloggi)" al conto 3080302000 che ritroviamo tra le "spese di manutenzione degli stabili". Nello specifico l'importo previsto per manutenzioni è stato ridotto rispetto alle previsioni 2018 di €. 200.000,00 in quanto l'attività di recupero alloggi nei condomini misti è stata, come sopra specificato, destinata ad altro Ufficio (Patrimonio) che opererà attingendo per €. 50.000,00 sul conto 3080211000 ("...Recupero Alloggi") e per la restante parte sul conto di competenza 3080305000 (quote manutenzione alloggi in condominio). Si prevede, in conclusione, un risparmio sulle spese per manutenzione alloggi di circa €. 50.000,00 anche considerando quanto effettivamente speso negli ultimi due esercizi.

r) È stato deciso per il 2019, sempre tra le "Spese di manutenzione degli stabili", di prevedere su un conto a parte (3080308 "...costi per la sicurezza") tutte le spese per garantire gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente relativamente alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro per circa €. 13.000,00.

s) Invariata risulta, rispetto alla previsione 2018, la previsione per l'annualità 2019 dei conti 30805 relativi alle "spese per interventi edilizi" pari ad €. 270.000,00 (progettazioni, direzione ed assistenza lavoro, commissioni e collaudi, altre spese tecniche, pubblicità appalti, procedimenti legali contenzioso imprese) così come resta invariata la previsione per "spese per servizi a rimborso" 30804 per €. 4.000,00.

t) Relativamente alle previsioni di sopravvenienze passive di costi relativi ad esercizi precedenti, anche per il 2019 prevediamo il pagamento delle cartelle IMU 2012 (come disponeva il Commissario Straordinario Avv. Pierluigi Bianchi) pervenute fino alla data odierna con relativi costi di sanzioni ed interessi. Si ritiene, così come confermato anche dall'Ufficio legale, di poter considerare prescritte le cartelle IMU 2012 non pagate e la cui richiesta da parte dei Comuni non è pervenuta entro il 31 dicembre 2017 (essendo passati i 5 anni della prescrizione). L'importo relativo all'imposta di cui sopra è pari ad €. 60.000,00 (3210209000 "Imposte e tasse esercizi precedenti") a cui vanno ad aggiungersi eventuali oneri e sanzioni per ritardato pagamento per un importo previsionale, anche se di difficile certezza, pari ad €. 22.500,00 (3190202000 "sopravvenienze passive diverse").

Per quanto attiene ai restanti costi e ricavi non analizzati nella presente relazione, gli stessi non subiscono variazioni rilevanti in previsione per l'anno 2019 degne di essere commentate in quanto subiscono il fisiologico trend relativo alla fluttuazione di mercato degli stessi.

C) PARERE FINALE

Il Collegio, nel richiamare tutte le criticità, le raccomandazioni, i suggerimenti le preoccupazioni e le osservazioni contenute nel corpo della presente relazione al fine di perseguire e realizzare - quanto più fattivamente possibile - la mission aziendale del medesimo Ente ATER di Viterbo, ritiene tuttavia che il pareggio di bilancio dell'ATER di Viterbo rappresentato nel bilancio di Previsione 2019, non sia fattivamente raggiungibile se non in presenza della realizzazione pedissequa di tutte le rappresentazioni positive rappresentate nel documento preventivo 2019 elaborato. In questo senso il Collegio invita e richiama, inoltre, la Direzione Aziendale al pieno rispetto del Progetto Servizio Patrimonio per l'attuazione dei piani di vendita che riveste significativa ed imprescindibile condizione per la produzione di flussi finanziari positivi per l'ente ATER di Viterbo e per il perseguimento della missione Istituzionale dell'ATER stessa.

Il Collegio invita l'Ufficio Utenza, in concerto con l'Ufficio Contabilità, ad effettuare una analisi dettagliata ed analitica del credito verso assegnatari e occupanti senza titolo e a procedere a immediata svalutazione dei crediti che oggettivamente risultano non più recuperabili.

Si auspica, parallelamente, una costituzione di un piano delle performance per l'assegnazione mirata di obiettivi e monitoraggio del raggiungimento dei medesimi a tutte le Unità strategiche ed operative dell'Ente ATER Viterbo.

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, all'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 " AREA TECNICA " della relazione al bilancio Preventiva 2019 redatta dal Direttore Generale dell'Ente Avv. Fabrizio Urbani.

Sulla base delle risultanze dei controlli effettuati e dei dati emersi il Collegio, , pur in considerazione delle indicazioni sopra espresse, non evidenzia motivi ostativi all'approvazione del bilancio previsionale 2019 dell'Ente ATER di Viterbo e pertanto esprime parere favorevole con rilievi alla sua approvazione, invitando, nel contempo, il Direttore Generale a far predisporre entro il 30 giugno 2019, una situazione contabile da confrontare con i dati del presente bilancio al fine di verificare l'andamento e l'attendibilità delle stime operate in questa sede ed adottare gli opportuni provvedimenti ove si registrino significativi scostamenti tra i dati rilevati e quelli previsionali.

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 20 marzo 2019

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Il Presidente

F.to Adriano Corsetti

I Componenti Effettivi.

F.to Nazzareno Liberati

F.to Mauro Pietrini

ESAMINATI GLI ELABORATI DI: CONTO ECONOMICO A PREVISIONE 2019, PROSPETTO DI RIEPILOGO COMPETENZA E CASSA ESERCIZIO 2019, SITUAZIONE DEL PERSONALE ANNO 2019, IL PROSPETTO DI PATRIMONIO PER FASCE DI CANONE E CANONE MEDIO PER L'ANNO 2019 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

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

D E L I B E R A

- di approvare il bilancio di previsione dell'Azienda per l'esercizio 2019, composto dai seguenti documenti:

a) relazione del Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini, 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:

- 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;

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

Entrate per cassa	€.	8.007.201,00
Uscite per cassa	€.	8.007.201,00
Disavanzo	€.	0,00

- gli elaborati riferiti al conto economico che si esprime sinteticamente nelle seguenti risultanze.

Costi	€.	13.787.253,00
Ricavi	€.	13.787.253,00
Disavanzo	€.	0,00

- di richiedere alla Regione Lazio il riconoscimento dei costi e dei ricavi nella misura indicata negli elaborati ai fini dell'attivazione di interventi per il ripiano del disavanzo di gestione come previsto dall' Art. 50 comma 2 della Legge Regionale 27/2006 come modificato dall'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 11/2007;
- di richiedere alla Regione Lazio di intervenire al fine di ripianare i disavanzi come previsto dalla Legge regionale 03 settembre 2002 n.30;
- di richiedere alla Regione Lazio, oltre al riconoscimento dei costi e dei ricavi afferenti all'attività immobiliare, l'autorizzazione all'utilizzazione dei proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio;
- di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva;
- di dare incarico al competente ufficio di provvedere all'invio della presente deliberazione agli organi competenti della Regione Lazio.

Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani

Il Commissario straordinario
Ing. Ivan Grazini

Azienda Territoriale Per L'edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo Previsioni 2019		Var.3 Previsione	Previsioni	Previsione
		2018	2019	Differenza +/-
401	Ricavi RICAVI DALLE VENDITE			
40101	Alloggi e locali Legge 560			
4010101	Alloggi costruiti contributo dello stato	300.000,00	450.000,00	150.000,00
4010102	Locali costruiti contributo dello stato	135.200,00	103.000,00	-32.200,00
4010103	Alloggi e locali edilizia agevolata e/o convenzionata	0,00	0,00	0,00
4010104	Alloggi e locali G.O.(S.Barbara e Murialdo) e diritto di prelazione	0,00	0,00	0,00
4010105	Alloggi e locali Forma dilazionata	0,00	0,00	0,00
		435.200,00	553.000,00	117.800,00
40102	Servizi residenziali			
4010201	Alloggi costruiti contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
4010202	Locali costruiti contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
4010203	Alloggi e locali edilizia agevolata e/o convenzionata (Bolsena)	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
40103	Materiali e scorte			
4010301	Venduti	0,00	0,00	0,00
4010302	Utilizzati	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
40104	Beni patrimoniali			
4010401	Cessione delle aree immobili di proprietà	0,00	0,00	0,00
4010402	Mobili, Macchine, automezzi ecc.	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
402	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DI SERVIZI			
40201	Canoni di locazione			
4020101	Alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.500.000,00	2.644.067,00	-855.933,00
4020102	Indennità di occupazione/Alloggi di proprietà costruiti con il contributo degli altri Enti	0,00	676.608,00	676.608,00
4020103	Alloggi e locali di proprietà costruiti senza contributo (Murialdo)	15.000,00	12.000,00	-3.000,00
4020104	Locali di proprietà adibiti uso diverso da abitazione	460.000,00	472.708,00	12.708,00
4020105	Alloggi e locali di proprietà dello Stato	61.000,00	59.985,00	-1.015,00
4020106	Locali Commerciali occupanti abusivi	5.500,00	6.000,00	500,00
4020107	Eccedenze e Schede Contabili e revisione canoni	5.000,00	8.000,00	3.000,00
		4.046.500,00	3.879.368,00	-167.132,00
40202	Corrispettivi e rimborsi per amministrazione degli Stabili			
4020201	Quote amministrazione alloggi in proprietà concessi in p.v.	0,00	0,00	0,00
4020202	Quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà (Quota B)	18.000,00	15.000,00	-3.000,00
4020203	Quote amministrazione locali ceduti in proprietà (b)	0,00	0,00	0,00
4020204	Quote amministrazione alloggi e locali gestiti per conto terzi	0,00	0,00	0,00
4020205	Compensi per gestioni condominiali	0,00	0,00	0,00
4020206	Corrispettivi per gestione G.S.e per art. 50 LR 27/2006	0,00	0,00	0,00
4020207	Proventi e sanzioni amministrative a carico utenti e Decreti ingiuntivi	5.000,00	5.000,00	0,00
4020208	Corrispettivi da Comuni Comm.Ass.All.e prestazioni per contratti di servizio con i comuni	3.000,00	3.000,00	0,00
4020209	Corrispettivi per sorveglianza lavori	1.000,00	1.000,00	0,00
4020210	Rimborsi bollettazione e riscossione canoni	40.000,00	40.000,00	0,00
4020211	Rimborsi per stipulazione contratti appalto	60.000,00	60.000,00	0,00
4020212	Rimborsi per procedimenti legali	5.000,00	5.000,00	0,00
4020213	Rimborsi Vari e Sindacato inquilini	1.000,00	0,00	-1.000,00
4020214	Rimborsi vari e danni da assicurazioni indennità INPDAP	4.000,00	1.000,00	-3.000,00
		137.000,00	130.000,00	-7.000,00
40203	Corrispettivi e rimborsi per manutenzione degli Stabili			
4020301	Quote manutenzione alloggi di proprietà concessi in p.v.	0,00	0,00	0,00
4020302	Quote manutenzione alloggi ceduti in proprietà	0,00	0,00	0,00
4020303	Quote manutenzione locali ceduti in proprietà	0,00	0,00	0,00
4020304	Quote manutenzione alloggi e locali gestiti per conto terzi	0,00	0,00	0,00
4020305	Rimborsi per esecuzione lavori di miglioria e danni	0,00	0,00	0,00
4020306	Compensi tecnici per manutenzione stabili conto terzi	0,00	0,00	0,00
4020307	Coorrispettivi per esecuzione opere di manutenzione a carico Utenti	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
40204	Corrispettivi per servizi a rimborso			
4020401	Acqua	0,00	0,00	0,00
4020402	Illuminazione Via I. Nievo	0,00	0,00	0,00
4020403	Asporto immondizie	0,00	0,00	0,00
4020404	Pulizia parti comuni	0,00	0,00	0,00

4020405	Pulizia spazi verdi		0,00	0,00	0,00
4020406	Custodia		0,00	0,00	0,00
4020407	Sorveglianza		0,00	0,00	0,00
4020408	Riscaldamento		0,00	0,00	0,00
4020409	Acqua calda centralizzata		0,00	0,00	0,00
4020410	Ascensori		0,00	0,00	0,00
4020411	Autoclavi		0,00	0,00	0,00
4020412	Servizi a rimborso alloggi in condominio		95.000,00	73.000,00	-22.000,00
4020413	Altri servizi e costi contratto di servizio		0,00	0,00	0,00
4020414	Quota spese generali		1.000,00	2.000,00	1.000,00
4020415	Quota personale addetto		0,00	0,00	0,00
			96.000,00	75.000,00	-21.000,00
40205	Corrispettivi tecnici per interventi edilizi				
4020501	Compensi per interventi costruttivi		349.474,00	331.543,00	-17.931,00
4020502	Compensi per interventi di risanamento e ristrutturazione		0,00	0,00	0,00
4020503	Compensi per interventi per la realizzazione di servizi residenziali		525.598,00	542.359,00	16.761,00
4020504	Compensi per interventi di manutenzione straordinaria		176.282,00	186.062,00	9.780,00
4020505	Compensi per interventi di recupero		331.828,00	386.871,00	55.043,00
4020506	Compensi per interventi di urbanizzazione e Comuni		0,00	0,00	0,00
4020507	Compensi per interventi conto terzi (previsione su 1,300,000)		0,00	0,00	0,00
4020507001	Compensi spese di vigilanza su cooperative D.G.R. 325/2005		0,00	0,00	0,00
			1.383.182,00	1.446.835,00	63.653,00
40206	Corrispettivi da abusivi				
4020601	Indennità abusivi		0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
403	<u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI</u>				
40301	Canoni diversi				
4030101	Affitti delle aree		0,00	0,00	0,00
4030102	Gestione agricola delle aree		0,00	0,00	0,00
4030103	Altri proventi		0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
404	<u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI MOBILIARI</u>				
40401	Proventi da partecipazioni				
4040101	Partecipazione in società		0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
40402	Interessi su titoli a reddito fisso				
4040201	Titoli emessi o garantiti dallo Stato		0,00	0,00	0,00
4040202	Obbligazioni e cartelle fondiarie		0,00	0,00	0,00
4040203	Altri titoli a reddito fisso		0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00
405	<u>INTERESSI SU CREDITI VERSO BANCHE ED AMM/NE POSTALE</u>				
40501	Interessi su depositi				
4050101	Presso banche		40.000,00	40.000,00	0,00
4050102	Presso Amministrazione postale		1.000,00	1.000,00	0,00
			41.000,00	41.000,00	0,00
406	<u>INTERESSI SU CREDITO VERSO ASSEGNATARI E CESSIONARI</u>				
40601	Interessi da assegnatari				
4060101	Per dilazione debiti		4.000,00	4.000,00	0,00
4060102	Per indennità di mora su canoni scaduti		30.000,00	20.000,00	-10.000,00
4060103	Per rivalutazione monetaria e riversamento fondi CER		0,00	0,00	0,00
			34.000,00	24.000,00	-10.000,00
40602	Interessi da locatari e cessionari				
4060201	Da alloggi concessi in p.v. (cond. O)		0,00	0,00	0,00
4060202	Da alloggi costruiti con il contributo dello Stato e ceduti (cond.A-P)		45.000,00	30.000,00	-15.000,00
4060203	Da alloggi costruiti dello Stato e ceduti (-R-)		0,00	0,00	0,00
4060204	Da alloggi costruiti senza contributo e ceduti (cond.K)		0,00	0,00	0,00
4060205	Da locali ceduti (Cond.J-Q)		4.000,00	4.000,00	0,00
4060206	Da alloggi e locali dello stato ceduti (Cond. P-S-T)		0,00	0,00	0,00
4060207	Da alloggi di edilizia agevolata e/o convenzionata		0,00	0,00	0,00
4060208	Da altri immobili ceduti e costruito contributo altri Enti e commerciali		0,00	0,00	0,00
4060209	Da alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 (Cond. M)		50.000,00	50.000,00	0,00
4060210	Da locali ceduti ai sensi della legge 560/93		0,00	0,00	0,00
4060211	Da alloggi e locali dello stato ceduti a norma della legge 560/93		0,00	0,00	0,00
4060219500	Da locali comm.li e garages/interessi da locatari e cessionari		2.500,00	2.500,00	0,00
			101.500,00	86.500,00	-15.000,00
407	<u>INTERESSI SU ALTRI CREDITI</u>				
40701	Interessi attivi diversi				
4070101	Su mutui da erogare		0,00	0,00	0,00

4070102	Su crediti diversi	0,00	0,00	0,00
408	CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO	0,00	0,00	0,00
40801	Contributi dello stato			
4080101	In conto interessi	0,00	0,00	0,00
4080102	Per interventi manutentivi alloggi di proprietà	0,00	0,00	0,00
4080103	Per altre attività istituzionali	0,00	0,00	0,00
4080104	Per utilizzo rientri dalla G.S. per manutenzione	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
40802	Contributi di altri Enti			
4080201	In conto interessi	0,00	0,00	0,00
4080202	Per interventi manutentivi alloggi di proprietà	0,00	0,00	0,00
4080203	Per altre attività istituzionali	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
409	RIMBORSI DALLE GESTIONE SPECIALE			
40901	Rate ammortamento mutui			
4090101	Interessi amm/to mutui alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato	0,00	0,00	0,00
4090102	Interessi amm/to mutui su servizi residenziali costruiti con il contributo dello Stato	0,00	0,00	0,00
4090103	Quote capitali mutui alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato	0,00	0,00	0,00
4090104	Quote capitali mutui su servizi residenziali costruiti con il contributo dello Stato	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
40902	Rimborsi diversi			
4090201	da R.L. art. 50 L.R. 27/2006 e atr.3 L.R. 11/2007	0,00	0,00	0,00
4090202	da R.L. art. 49 c.2 L.R. 27/2006	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
410	CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE			
41001	Contributi dello stato			
4100101	Finanziamenti per interventi costruttivi	0,00	0,00	0,00
4100102	Finanziamenti per interventi di risanamento, ristrutturazione	0,00	0,00	0,00
4100103	Finanziamenti per la realizzazione di servizi residenziali	0,00	0,00	0,00
4100104	Contributi in annualità	0,00	0,00	0,00
4100105	Finanziamenti per le Urbanizzazioni	0,00	0,00	0,00
4100106	Finanziamenti per interventi di Manutenz. Straordinaria	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
41002	Contributi da altri Enti			
4100201	Finanziamenti per interventi costruttivi	0,00	0,00	0,00
4100202	Finanziamenti per interventi di risanamento, ristrutturazione e Manutenz. Straordinaria	0,00	0,00	0,00
4100203	Finanziamenti per la realizzazione di servizi residenziali	0,00	0,00	0,00
4100204	Contributi in annualità	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
41003	Contributi dello Stato per utilizzo fondi fella G.S.			
4100301	Finanziamenti per interventi di risanamento e ristrutturazione	0,00	0,00	0,00
4100302	Finanziamenti per interventi nuove costruzioni	0,00	0,00	0,00
4100303	Finanziamenti per la realizzazione di servizi residenziali	0,00	0,00	0,00
4100304	Finanziamenti per interventi di Manutenzione straordinaria	0,00	0,00	0,00
4100305	Finanziamento per ripiano disavanzi	0,00	0,00	0,00
4100306	Per servizi ed urbanizzazioni	0,00	0,00	0,00
4100307	Finanziamenti utilizzazione fondi Legge 560 per riserve	0,00	0,00	0,00
4100308	Finanziamenti Vari Regione Lazio (ex Giubileo)	0,00	0,00	0,00
4100309	Finanziamento consolidamento Viterbo e Ronciglione	0,00	0,00	0,00
4100310	Finanziamento Manutenzione Straordinaria fondi ex Cassa DDPP L.513	0,00	0,00	0,00
4100311	Finanziamenti per costi contratto di servizio	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
411	PROVENTI E RICAVI DIVERSI E SOPRAVVENIENZE ATTIVE			
41101	Proventi e ricavi diversi			
4110101	Recupero spese istruttoria pratiche diverse	20.000,00	30.000,00	10.000,00
4110102	Diritti segreteria (75% + 25%)	2.000,00	6.000,00	4.000,00
4110103	Rimborso da Assicurazioni per danni a fabbricati ed automezzi	35.000,00	0,00	-35.000,00
4110104	Rimborso da Assicurazioni per danni a dipendenti	1.000,00	0,00	-1.000,00
4110105	Recuperi e rimborsi diversi e bollettazione	2.000,00	2.000,00	0,00
4110106	Ritenute previdenziali dipendenti e D.G.	174.560,00	177.650,00	3.090,00
4110107	Ritenute previdenziali amministratori	10.000,00	10.000,00	0,00
4110108	Somme diritto di prelazione alloggi e locali dello Stato	0,00	0,00	0,00
4110109	Registrazione contratti di locazione (50%)	55.000,00	55.000,00	0,00
4110110	Somme diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	200.000,00	70.000,00	-130.000,00
4110111	Diritti segreteria atti riscatto alloggi e locali	5.000,00	1.000,00	-4.000,00
4110112	Diversi	15.000,00	15.000,00	0,00
		519.560,00	366.650,00	-152.910,00

41102	Sopravvenienze attive			
4110201	Art. 55 TUIR anni precedenti	0,00	0,00	0,00
4110202	Art. 55 TUIR esercizio in corso	0,00	0,00	0,00
4110203	Risanamento disavanzi art. 25 L.513/77	0,00	0,00	0,00
4110204	Risanamento disavanzi L. 560/93	0,00	0,00	0,00
4110205	Da canoni di esercizi precedenti	25.000,00	25.000,00	0,00
4110206	Immobili ricevuti a titolo gratuito	0,00	0,00	0,00
4110207	Diverse	0,00	0,00	0,00
		25.000,00	25.000,00	0,00
412	<u>PLUSVALENZE PATRIMONIALI</u>			
41201	Vendita di beni patrimoniali			
4120101	Alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato	0,00	0,00	0,00
4120102	Alloggi e locali costruiti con il contributo di altri Enti/DI 24/02/2015	652.800,00	798.898,00	146.098,00
4120103	Alloggi e locali costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
4120104	Cessione delle aree	0,00	0,00	0,00
		652.800,00	798.898,00	146.098,00
41202	Vendita di altri beni			
4120201	Mobili, macchine, automezzi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
413	<u>INCREMENTI PATRIMONIALI</u>			
41301	<u>TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI</u>			
4130101	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione			
413010101	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
413010102	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010103	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130102	Interventi di risanamento e ristrutturazione della G.S. destinati alla locazione			
413010201	Acquisizione degli immobili	0,00	0,00	0,00
413010202	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010203	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
413010204	Varie	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130103	Interventi della G.S. di manutenzione straordinaria - Urbanizzazioni			
413010301	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010302	Urbanizzazioni	0,00	0,00	0,00
413010303	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130104	Interventi costruttivi della G.O. destinati alla locazione			
413010401	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
413010402	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010403	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130105	Interventi costruttivi della G.O. ad uso diretto			
413010501	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
413010502	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010503	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130106	Interventi costruttivi della G.S. L. 513/77 destinati alla locazione			
413010601	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
413010602	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010603	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130107	Interventi della G.S. L. 513/77 di manutenzione straordinaria			
413010701	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010702	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130108	Interventi costruttivi della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione			
413010801	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
413010802	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010803	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130109	Interventi ris/ro e ristruttur/one della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione			
413010901	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
413010902	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
413010903	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
4130110	Costi pluriennali			

413011001	Spese di manutenzione da ammortizzare	0,00	0,00	0,00
41302	TRASFERIMENTO A PATRIMONIO IMMOBILIZZ. TEC. COSTI PLURIENNALI	0,00	0,00	0,00
4130201	Macchine			
413020101	Macchinari automatici	0,00	0,00	0,00
413020102	Macchine diverse	0,00	0,00	0,00
4130202	Mobili e macchine d'ufficio			
413020201	Mobili per ufficio	0,00	0,00	0,00
413020202	Macchine ordinarie per ufficio	0,00	0,00	0,00
413020203	Macchine elettrocontabile ed elettroniche	0,00	0,00	0,00
4130203	Software applicativi			
413020301	Software applicativi	0,00	0,00	0,00
4130204	Attrezzatura varia			
413020401	Attrezzatura	0,00	0,00	0,00
4130205	Autovetture			
413020501	Autovetture	0,00	0,00	0,00
413020502	Furgoni, motofurgoni	0,00	0,00	0,00
414	RIMANENZE FINALI E INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO			
41401	Interventi costruttivi destinati alla locazione			
4140101	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
4140102	Corrispettivi d'appalto -nuove costruzioni-	3.508.358,00	1.964.140,00	-1.544.218,00
4140103	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
4140104	Urbanizzazioni	0,00	0,00	0,00
4140105	Interventi Vari	1.300.000,00	1.300.000,00	0,00
		4.808.358,00	3.264.140,00	-1.544.218,00
41402	Interventi costruttivi destinati alla vendita/edilizia agevolata			
4140201	Acquisizioni di immobili	0,00	0,00	0,00
4140202	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
4140203	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
41403	Interventi costruttivi ultimati destinati alla vendita			
4140301	Corrispettivi d'appalto (Acquabianca)+C384	0,00	0,00	0,00
4140302	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
41404	Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo-Carmine-Monti Cimini)			
4140401	Corrispettivi d'appalto Murialdo Monti Cimini	941.111,00	913.580,00	-27.531,00
4140402	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
4140403	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		941.111,00	913.580,00	-27.531,00
41405	Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla locazione			
4140501	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
4140502	Corrispettivi d'appalto-recuperi-	10.633.456,00	1.520.217,00	-9.113.239,00
4140503	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
4140504	Consolidamento Viterbo-Ronciglione	0,00	0,00	0,00
		10.633.456,00	1.520.217,00	-9.113.239,00
41406	Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla vendita			
4140601	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
4140602	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
41407	Interventi ristrutturazione, risanamento e manut. Straord.			
4140701	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
4140702	Corrispettivi d'appalto-manutenzione-	5.361.578,00	663.065,00	-4.698.513,00
4140703	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		5.361.578,00	663.065,00	-4.698.513,00
41408	Servizi residenziali di G.O. destinati alla locazione			
4140801	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
4140802	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
41409	Servizi residenziali di G.O. destinati alla vendita			
4140901	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
4140902	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00

Handwritten signature or initials in blue ink.

41410	Servizi residenziali ultimati e Comuni			
4141001	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
4141002	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
41411	Materiali e scorte			
4141101	Materiali e scorte	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
	TOTALE DELLE ENTRATE	29.216.245,00	13.787.253,00	-15.428.992,00
	PERDITA D'ESERCIZIO			
	Perdita d'esercizio			
	Perdita d'esercizio			0,00
	TOTALE GENERALE	29.216.245,00	13.787.253,00	-15.428.992,00

	Costi			
301	<u>RIMANENZE INIZIALI e INTERVENTI COSTRUTTIVI IN CORSO</u>			
30101	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione			
3010101	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
3010102	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010103	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
3010104	Urbanizzazioni	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30102	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla vendita			
3010201	Acquisizioni di immobili	0,00	0,00	0,00
3010202	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010203	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30103	Interventi costruttivi della G.S. ultimati destinati alla vendita			
3010301	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010302	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30104	Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo e Carmine)			
3010401	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
3010402	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010403	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30105	Interventi risanamento e ristrutturazione destinati alla locazione			
3010501	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
3010502	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010503	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
3010504	Consolidamento Ronciglione -	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30106	Interventi risanamento e ristrutturazione destinati alla vendita			
3010601	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010602	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30107	Interventi risanamento e ristrutturazione per manutenzione straordinaria			
3010701	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
3010702	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010703	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30108	Interventi servizi residenziali destinati alla locazione e Comuni			
3010801	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010802	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30109	Interventi servizi residenziali destinati alla vendita/edilizia agevolata			
3010901	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3010902	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30110	Interventi servizi residenziali ultimati destinati alla vendita			
3011001	Corrispettivi d'appalto	941.111,00	913.580,00	-27.531,00
3011002	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		941.111,00	913.580,00	-27.531,00
30111	Materiali e scorte			
3011101	Materiali e scorte	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
302	<u>INTERVENTI EDILIZII</u>			

30201	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione			
3020101	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
3020102	Corrispettivi d'appalto-nuove costruzioni-	3.508.358,00	1.964.140,00	-1.544.218,00
3020103	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		3.508.358,00	1.964.140,00	-1.544.218,00
30202	Interventi risanam/to e ristruttur/one della G.S. destinati alla locazione			
3020201	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
3020202	Corrispettivi d'appalto-recuperi-	7.125.070,00	791.644,00	-6.333.426,00
3020203	Urbanizzazioni	0,00	0,00	0,00
3020204	Costi diretti diversi P.I. e PRU	3.508.386,00	728.573,00	-2.779.813,00
		10.633.456,00	1.520.217,00	-9.113.239,00
30203	Interventi servizi residenziale Comuni			
3020301	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3020302	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30204	Interventi manutenzione straordinaria			
3020401	Corrispettivi d'appalto-manutenzione-	5.361.578,00	663.065,00	-4.698.513,00
3020402	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
3020403	Corrispettivi d'appalto fondi ex Cassa DDPP L.513 L.13 e L. 49	0,00	0,00	0,00
		5.361.578,00	663.065,00	-4.698.513,00
30205	Interventi vari			
3020501	Corrispettivi d'appalto per attività S.A.	0,00	0,00	0,00
3020502	Interventi vari	1.300.000,00	1.300.000,00	0,00
		1.300.000,00	1.300.000,00	0,00
303	<u>INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA LOCAZIONE</u>			
30301	Interventi costruttivi della G.O.			
3030101	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
3030102	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3030103	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30302	Interventi risanamneto e ristrutturazione uso diretto			
3030201	Acquisizione delle aree	0,00	0,00	0,00
3030202	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3030203	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30303	Interventi servizi residenziali G.O.			
3030301	Corrispettivi d'appalto Salamaro	0,00	0,00	0,00
3030302	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30304	Interventi manutenzione uso diretto e G.O.			
3030401	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3030402	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
304	<u>INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA VENDITA</u>			
30401	Interventi edilizia agevolata			
3040101	Corrispettivi d'appalto (Acquabianca)	0,00	0,00	0,00
3040102	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30402	Interventi risanamneto e ristrutturazione edilizia e agevolata			
3040201	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3040202	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30403	Interventi per realizzazione servizi residenziali			
3040301	Corrispettivi d'appalto (adeguamento Loc. S.Barbara)	0,00	0,00	0,00
3040302	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
305	<u>Interventi edilizi uso diretto</u>			
30501	Interventi edilizi uso diretto			
3050101	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3050102	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30502	Interventi risanamneto e ristrutturazione uso diretto			
3050201	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00
3050202	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
30503	Interventi per realizzazione servizi residenziali uso diretto			
3050301	Corrispettivi d'appalto	0,00	0,00	0,00




3050302	Costi diretti diversi	0,00	0,00	0,00
306	MATERIALI E SCORTE	0,00	0,00	0,00
30601	Acquisto materiali e scorte			
3060101	Acquisto materiali e scorte	0,00	0,00	0,00
307	ONERI PER IL PERSONALE IN ATTIVITA' DI SERVIZIO			
30701	Personale in servizio			
3070101	Retribuzioni ed indennità al personale	1.517.426,00	1.595.188,00	77.762,00
3070101001	Retribuzioni contratti somministrazione lavoro	83.863,00	47.985,00	-35.878,00
3070102	Lavoro straordinario	15.000,00	15.000,00	0,00
3070103	Diarie e trasferte	10.000,00	10.000,00	0,00
3070104	Contributi assicurativi e previdenziali	581.867,00	592.150,00	10.283,00
3070105	Assicurazioni varie del personale	25.000,00	20.000,00	-5.000,00
3070106	Risorse per le politiche di sviluppo delle risorse umane	148.340,00	253.846,00	105.506,00
3070106001	Integrativo per contratto giornalisti (premio di produzione)	8.000,00	4.000,00	-4.000,00
3070107	Finanziamento retribuzione di posizione	70.000,00	120.769,00	50.769,00
3070108	Formazione del personale	1.500,00	10.000,00	8.500,00
3070109	Altri oneri (Inail - CRAL ecc)	5.700,00	5.840,00	140,00
3070110	Legge 335 e 662 Amministratori	19.700,00	19.800,00	100,00
3070111	Mensa	17.063,00	18.000,00	937,00
3070112	Art. 92 D.lgs 163/06- Legge Merloni/D.lgs 50 del 18/04/2016	18.679,00	0,00	-18.679,00
		2.522.138,00	2.712.578,00	190.440,00
30702	Accantonamenti			
3070201	Accantonamenti	140.788,00	230.000,00	89.212,00
		140.788,00	230.000,00	89.212,00
30703	Personale in quiescenza			
3070301	Pensioni a carico dell'Ente	0,00	0,00	0,00
3070302	Oneri derivanti dall'applicazione della L.336	0,00	0,00	0,00
3070303	Altri Oneri	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
308	SPESE PER ATTIVITA' ISTITUZIONALI			
30801	Spese generali			
3080101	Indennità e compensi amministratori e sindaci	106.000,00	115.000,00	9.000,00
3080102	Spese di rappresentanza	2.000,00	2.000,00	0,00
3080103	Affitti e spese servizi e manutenzione uffici (70CONT.+30MANUT)	35.000,00	26.800,00	-8.200,00
3080104	Postali e telefoniche	60.000,00	60.000,00	0,00
3080105	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	20.000,00	15.000,00	-5.000,00
3080106	Gestione automezzi	3.000,00	3.000,00	0,00
3080107	Manutenzione macchine ufficio	5.000,00	5.000,00	0,00
3080108	Gestione sistema informatico	120.000,00	30.000,00	-90.000,00
3080109	Contributi associativi diversi	500,00	500,00	0,00
3080110	Contributi consorzio regionale e Federcasa	20.500,00	20.500,00	0,00
3080111	Partecipazione seminari, convegni e concorsi	2.500,00	1.500,00	-1.000,00
3080112	Prestazioni professionali	55.000,00	55.000,00	0,00
3080113	Spese e commissioni su depositi bancari e postali	2.000,00	2.100,00	100,00
3080114	Canoni leasing	20.000,00	10.000,00	-10.000,00
3080115	Spese pubblicità	1.500,00	1.500,00	0,00
3080116	Corsi di aggiornamento professionale del personale	1.500,00	10.000,00	8.500,00
3080117	Contenzioso Generale Ente	60.000,00	50.000,00	-10.000,00
3080118	Spese Ufficio di Presidenza	2.500,00	2.500,00	0,00
3080119	Costi Trattamento Dati Personali (DPO)	5.000,00	5.000,00	0,00
		522.000,00	415.400,00	-106.600,00
30802	Spese di amministrazione degli stabili			
3080201	Assicurazione degli stabili	85.000,00	85.000,00	0,00
3080202	Bollettazione e riscossione fitti	500,00	500,00	0,00
3080203	Stipulazione contratti d'affitto locali	0,00	0,00	0,00
3080204	Procedimenti legali utenza	150.000,00	180.000,00	30.000,00
3080205	Quote amministrazione alloggi in condominio	100.000,00	80.000,00	-20.000,00
3080206	Rimborso quote canoni LR 10/2001 e acconti	6.000,00	6.000,00	0,00
3080207	Istruttoria pratiche legali e diverse	500,00	500,00	0,00
3080208	Anagrafe utenza	500,00	500,00	0,00
3080209	Spese commissione assegnazione alloggi	500,00	500,00	0,00
3080210	Spese sociali per l'utenza	500,00	500,00	0,00
3080211	Spese traslochi -custodia mobilio-sfratti-Recupero Alloggi	15.000,00	51.500,00	36.500,00
3080212	Spese di sfittanza	500,00	500,00	0,00
3080213	Spese gare appalto	2.500,00	2.500,00	0,00
3080214	Spese varie e rimborso danni utenza	2.000,00	2.000,00	0,00

		363.500,00	410.000,00	46.500,00
30803	Spese di manutenzione degli stabili (Ufficio Manutenzione)			
3080301	Materiali utilizzati per la manutenzione degli stabili	900,00	0,00	-900,00
3080302	Appalti per la manutenzione degli stabili (alloggi)	800.000,00	600.000,00	-200.000,00
3080303	Spese tecniche per la manutenzione degli stabili (D.L., Collaudi e Progettaz.)	0,00	0,00	0,00
3080304	Spese manutenzione stabili sede	40.000,00	40.000,00	0,00
3080305	Rimborso spese manutenzione stabili in condominio	100.000,00	100.000,00	0,00
3080306	Manutenzione ordinaria Fondi L. 560	0,00	0,00	0,00
3080307	Gestione automezzi	0,00	0,00	0,00
3080308	Spese diverse -Costi per la sicurezza sede-	0,00	13.000,00	13.000,00
		940.900,00	753.000,00	-187.900,00
30804	Spese per servizi a rimborso			
3080401	Acqua	0,00	0,00	0,00
3080402	Illuminazione Via I. Nievo	0,00	0,00	0,00
3080403	Asporto immondizie	0,00	0,00	0,00
3080404	Pulizia parti comuni	0,00	0,00	0,00
3080405	Pulizia spazi verdi	0,00	0,00	0,00
3080406	Custodia	0,00	0,00	0,00
3080407	Sorveglianza	0,00	0,00	0,00
3080408	Riscaldamento	0,00	0,00	0,00
3080409	Acqua calda centralizzata	0,00	0,00	0,00
3080410	Ascensori	0,00	0,00	0,00
3080411	Autoclavi	0,00	0,00	0,00
3080412	Servizi a rimborso alloggi in condominio	0,00	0,00	0,00
3080413	Altri servizi e contratto di servizio con R.L.	0,00	0,00	0,00
3080414	Registrazione contratti imprese	3.000,00	3.000,00	0,00
3080415	Registrazione contratti riscatto	0,00	0,00	0,00
3080416	Spese locali Murialdo	0,00	0,00	0,00
3080417	Registrazione contratti riscatto 560	0,00	0,00	0,00
3080418	Rimborsi vari per canoni	500,00	500,00	0,00
3080419	Spese per riv.mon.rimborso depositi cauzionali	500,00	500,00	0,00
		4.000,00	4.000,00	0,00
30805	Spese per interventi edilizi			
3080501	Progettazioni	100.000,00	100.000,00	0,00
3080502	Direzione ed assistenza lavori	40.000,00	40.000,00	0,00
3080503	Commissioni e collaudi	40.000,00	40.000,00	0,00
3080504	Perizie tecniche	0,00	0,00	0,00
3080505	Procedimenti legali	0,00	0,00	0,00
3080506	Altre spese tecniche	40.000,00	40.000,00	0,00
3080507	Pubblicità appalti	30.000,00	30.000,00	0,00
3080508	Prospezioni geognostiche	0,00	0,00	0,00
3080509	Fondi legge 626	0,00	0,00	0,00
3080510	Procedimenti legali contenzioso imprese	20.000,00	20.000,00	0,00
3080511	Riserve	0,00	0,00	0,00
3080512	Altre Spese tecniche Ufficio (manut. e varie)	0,00	0,00	0,00
		270.000,00	270.000,00	0,00
309	<u>INTERESSI SU DEBITI VS BANCHE</u>			
30901	Interessi bancari			
3090101	Su scoperti di c/c bancario	500,00	0,00	-500,00
3090102	Su prestiti	500,00	0,00	-500,00
		1.000,00	0,00	-1.000,00
310	<u>INTERESSI SU MUTUI</u>			
31001	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo dello Stato			
3100101	Alloggi, locali e servizi residenziali concessi in locazione (Cassa DDPP)	0,00	0,00	0,00
3100102	Alloggi, locali e servizi residenziali concessi in p.v.	0,00	0,00	0,00
3100103	Alloggi, locali e servizi residenziali in uso diretto	0,00	0,00	0,00
3100104	Alloggi, locali e servizi residenziali ceduti in proprietà	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31002	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo di altri Enti			
3100201	Alloggi, locali e servizi residenziali concessi in locazione	0,00	0,00	0,00
3100202	Alloggi, locali e servizi residenziali concessi in p.v.	0,00	0,00	0,00
3100203	Alloggi, locali e servizi residenziali in uso diretto	0,00	0,00	0,00
3100204	Alloggi, locali e servizi residenziali ceduti in proprietà	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31003	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti senza contributo uso diretto			
3100301	Alloggi, locali e servizi residenziali concessi in locazione	0,00	0,00	0,00
3100302	Alloggi, locali e servizi residenziali G.O. (Salamaro e M.ti Cimini)	0,00	0,00	0,00
3100303	Alloggi, locali e servizi residenziali in uso diretto SEDE	0,00	0,00	0,00

3100304	Alloggi, locali e servizi residenziali ceduti in proprietà	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31004	Alloggi, locali e servizi residenziali di edilizia residenziale			
3100401	Alloggi, locali e servizi residenziali concessi in locazione	0,00	0,00	0,00
3100402	Alloggi, locali e servizi residenziali concessi in p.v.	0,00	0,00	0,00
3100403	Alloggi, locali e servizi residenziali in uso diretto	0,00	0,00	0,00
3100404	Alloggi, locali e servizi residenziali ceduti in proprietà	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31005	Ripiano disavanzi			
3100501	Ripiano disavanzi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
311	<u>INTERESSI SU ALTRI DEBITI</u>			
31101	Interessi ed oneri finanziari diversi			
3110101	Su sconto ed incasso effetti	0,00	0,00	0,00
3110102	Su debiti verso fornitori	0,00	0,00	0,00
3110103	Su depositi cauzionali	1.000,00	500,00	-500,00
3110104	Su altri debiti	1.500,00	500,00	-1.000,00
3110105	Riversamento interessi finanziamenti	0,00	0,00	0,00
		2.500,00	1.000,00	-1.500,00
312	<u>QUOTE AMMORTAMENTO ALLOGGI, LOCALI E SERVIZI RESIDENZIALI</u>			
31201	Alloggi e locali di proprietà in locazione			
3120101	Costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3120102	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3120103	Costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31202	Alloggi e locali di proprietà superficaria in locazione			
3120201	Costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3120201	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3120203	Costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31203	Alloggi e locali di proprietà in uso diretto			
3120301	Costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3120302	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3120303	Costruiti senza contributo SEDE	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31204	Alloggi e locali di proprietà superficaria in uso diretto			
3120401	Costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3120402	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3120403	Costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31205	Servizi residenziali di proprietà			
3120501	Costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3120502	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3120503	Costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31206	Servizi residenziali proprietà superficaria			
3120601	Costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3120602	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3120603	Costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
313	<u>QUOTE AMM/TO FINANZIARIO ALL. LOC. E SERVIZI RESIDENZIALI</u>			
31301	Alloggi e locali di proprietà superficaria in locazione			
3130101	Costruiti con il contributo dello stato	1.059.772,00	1.074.037,00	14.265,00
3130102	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3130103	Costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
		1.059.772,00	1.074.037,00	14.265,00
31302	Alloggi e locali di proprietà superficaria in uso diretto			
3130201	Costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3130202	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3130203	Costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31303	Servizi residenziali in proprietà superficaria			
3130301	Costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3130302	Costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3130303	Costruiti senza contributo	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
314	<u>QUOTE AMM/TO MACCHINE, MOBILI, ATTREZZATURE AUTOMEZZI</u>			

27

28

31401	Macchine			
3140101	Macchinari automatici	0,00	0,00	0,00
3140102	Macchinari diversi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31402	Mobili e macchine per ufficio			
3140201	Mobili per ufficio	1.065,00	895,00	-170,00
3140202	Macchine ordinarie per ufficio	1.417,00	1.285,00	-132,00
3140203	Macchine elettroniche ed elettrocontabili	3.235,00	5.556,00	2.321,00
		5.717,00	7.736,00	2.019,00
31403	Attrezzature			
3140301	Attrezzature	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31404	Automezzi			
3140401	Automezzi	0,00	0,00	0,00
3140402	Furgoni e motofurgoni	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
315	<u>QUOTE AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI</u>			
31501	Costi pluriennali			
3150101	Spese di manutenzione da ammortizzare	0,00	0,00	0,00
3150102	Ammortamento procedure automatizzate	7.764,00	8.000,00	236,00
3150103	Scarto cartelle e obbligazioni fondiarie	0,00	0,00	0,00
		7.764,00	8.000,00	236,00
316	<u>ACCANTONAMENTI</u>			
31601	Al fondo rischi si crediti			
3160101	Verso utenti ed assegnatari	150.000,00	150.000,00	0,00
3160102	Verso altri debitori	0,00	0,00	0,00
		150.000,00	150.000,00	0,00
31602	Al fondo plusvalenze			
3160201	Fondo plusvalenze da riinvestire	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31603	Al fondo manutenzione stabili			
3160301	Fondo per investimenti manutentivi straordinari	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31604	Al fondo imposte			
3160401	Fondo imposte	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
317	<u>PERDITE PER RIENTRI A FAVORE DELLO STATO PER G.S.</u>			
31701	Rientri finanziari da canoni alloggi			
3170101	Di proprietà costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3170102	Di proprietà dello Stato	0,00	0,00	0,00
3170103	Fondo ERP 0,50% di proprietà IACP	0,00	0,00	0,00
3170104	Fondo ERP 0,50% di proprietà Stato	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31702	Somme ricavate dall'alienazione di alloggi			
3170201	Somme ricavate da alloggi di proprietà in p.v.	0,00	0,00	0,00
3170202	Somme ricavate da alloggi di proprietà dello Stato in p.v.	0,00	0,00	0,00
3170203	Somme ricavate da alloggi ceduti con ipoteca legale	0,00	0,00	0,00
3170204	Somme ricavate da alloggi ceduti DPR n. 2	0,00	0,00	0,00
3170205	Somme ricavate da alloggi ceduti L. 513/77	0,00	0,00	0,00
3170206	Somme ricavate da alloggi ceduti dallo Stato DPR n. 2	0,00	0,00	0,00
3170207	Somme ricavate da alloggi ceduti dallo Stato L. 513/77	0,00	0,00	0,00
3170208	Somme ricavate da alloggi ceduti dallo Stato L. 1676/60	0,00	0,00	0,00
3170209	Somme ricavate da alloggi ceduti da terzi DPR n. 2	0,00	0,00	0,00
3170210	Somme ricavate da alloggi ceduti da terzi L. 513/77	0,00	0,00	0,00
3170211	Somme ricavate da servizi residenziali ceduti	0,00	0,00	0,00
3170212	Rate mutui soci cooperative edilizie L. n. 60	0,00	0,00	0,00
3170213	Rate mutui generalità dei lavoratori L. n. 60	0,00	0,00	0,00
3170214	Rate mutui omuni L. n. 60	0,00	0,00	0,00
3170215	Rate mutui lavoratori agricoli dipendenti L. 1676/60	0,00	0,00	0,00
3170216	Somme ricavate da alloggi ceduti L. 560/93 quote contanti	300.000,00	450.000,00	150.000,00
3170217	Somme ricavate da alloggi ceduti L. 560/93 quote capitali	0,00	0,00	0,00
3170218	Somme ricavate da alloggi ceduti L. 560/93 quote interessi	0,00	0,00	0,00
3170219	Somme ricavate da locali ceduti L. 560/93 quote contanti	135.200,00	103.000,00	-32.200,00
3170220	Somme ricavate da locali ceduti L. 560/93 quote capitali	0,00	0,00	0,00
3170221	Somme ricavate da locali ceduti L. 560/93 quote interessi	0,00	0,00	0,00
3170222	Somme diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	0,00	0,00	0,00
3170223	Somme diritto di prelazione alloggi e locali dello Stato	0,00	0,00	0,00
		435.200,00	553.000,00	117.800,00

318	ACCANTONAMENTO CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE			
31801	Contributi dello Stato			
3180101	Finanziamenti per interventi costruttivi	0,00	0,00	0,00
3180102	Finanziamenti per interventi di risanamento e ristrutturazione	0,00	0,00	0,00
3180103	Finanziamenti per la realizzazione di servizi residenziali	0,00	0,00	0,00
3180104	Contributi in annualità	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31802	Contributi di altri Enti			
3180201	Finanziamenti per interventi costruttivi	0,00	0,00	0,00
3180202	Finanziamenti per interventi di risanamento e ristrutturazione	0,00	0,00	0,00
3180203	Finanziamenti per la realizzazione di servizi residenziali	0,00	0,00	0,00
3180204	Contributi in annualità	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
31803	Contributi dello Stato per utilizzo findi della G.S.			
3180301	Per opere di risanamento e manutenzione straordinaria	0,00	0,00	0,00
3180302	Per nuove costruzioni	0,00	0,00	0,00
3180303	Per ripiano disavanzi	0,00	0,00	0,00
3180304	Per servizi di urbanizzazione	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
319	SPESE E PERDITE DIVERSE E SOPRAVVENIENZE PASSIVE			
31901	Spese perdite diverse			
3190101	Eliminazione crediti	0,00	0,00	0,00
3190102	Scarto cartelle ed obbligazioni fondiarie	0,00	0,00	0,00
3190103	Altre spese e perdite	210.000,00	210.000,00	0,00
3190104	Immobilizzazioni tecniche direttamente spesabili	0,00	0,00	0,00
		210.000,00	210.000,00	0,00
31902	Sopravvenienze passive			
3190201	Imposte e tasse di precedenti esercizi	0,00	0,00	0,00
3190202	Altre	31.000,00	22.500,00	-8.500,00
		31.000,00	22.500,00	-8.500,00
31903	Sopravvenienze passive Legge 513			
3190301	Sopravvenienze passive Legge 513	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
320	MINUSVALENZE PATRIMONIALI			
32001	Vendita di beni patrimoniali			
3200101	Alloggi e locali costruiti con il contributo dello stato	0,00	0,00	0,00
3200102	Alloggi e locali costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00	0,00
3200103	Alloggi e locali costruiti senza il contributo	0,00	0,00	0,00
3200104	Cessione delle aree	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
32002	Vendita di altri beni			
3200201	Macchine, mobili, attrezzature, automezzi	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00
321	IMPOSTE E TASSE			
32101	Imposte e tasse esercizio in corso			
3210101	Imposta di bollo	0,00	0,00	0,00
3210102	Imposta di registro	110.000,00	110.000,00	0,00
3210103	INVIM su cessione immobili	0,00	0,00	0,00
3210104	INVIM su cessione immobili diversi	0,00	0,00	0,00
3210105	I.R.A.P.	155.500,00	100.000,00	-55.500,00
3210106	I.R.E.S.	30.000,00	15.000,00	-15.000,00
3210107	Altre imposte e tasse	20.000,00	20.000,00	0,00
3210108	I.V.A. (pro-rata)	198.963,00	150.000,00	-48.963,00
3210109	IMU/TASI	200.000,00	150.000,00	-50.000,00
		714.463,00	545.000,00	-169.463,00
32102	Imposte e tasse esercizi precedenti			
3210201	Imposta di bollo	0,00	0,00	0,00
3210202	Imposta di registro	0,00	0,00	0,00
3210203	INVIM su cessione immobili	0,00	0,00	0,00
3210204	INVIM su cessione immobili diversi	0,00	0,00	0,00
3210205	I.R.A.P.	0,00	0,00	0,00
3210206	I.R.P.E.G.	0,00	0,00	0,00
3210207	Altre imposte e tasse	0,00	0,00	0,00
3210208	I.V.A. (pro-rata)	0,00	0,00	0,00
3210209	IMU/TASI	91.000,00	60.000,00	-31.000,00
		91.000,00	60.000,00	-31.000,00

322 *Utile d'esercizio*
32201 *Utile d'esercizio*

TOTALE DELLE USCITE

UTILE D'ESERCIZIO

TOTALE GENERALE

29.216.245,00	13.787.253,00	-15.428.992,00
0,00	0,00	0,00
29.216.245,00	13.787.253,00	-15.428.992,00

CONTO ECONOMICO	Variazioni ANNO 2018	ANNO 2019
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.046.500,00	3.879.368,00
1.1 Entrate di natura tariffaria	4.046.500,00	3.879.368,00
di cui indennità di occupazione	0,00	676.608,00
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti (+/-)	0,00	0,00
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione (+/-)	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	20.803.392,00	5.447.422,00
5) Altri ricavi e proventi:	2.628.982,00	2.654.733,00
5.1 Contributi in conto esercizio	0,00	0,00
5.1.1 da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale		
5.1.1.1 di cui Stato	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
5.1.2.2 da Altri		
5.1.2 Altri Ricavi e Proventi	2.628.982,00	2.654.733,00
di cui corrispettivi tecnici	1.383.182,00	1.446.835,00
di cui plusvalenze	652.800,00	798.898,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	27.478.874,00	11.981.523,00
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		
7) per servizi	22.890.492,00	7.286.522,00
di cui interventi previsti immobilizzazioni in corso	20.803.392,00	5.447.422,00
di cui indennità e compensi amministratori e sindaci	115.700,00	124.800,00
di cui prestazioni professionali	55.000,00	55.000,00
di cui contenzioso generale ente	60.000,00	50.000,00
di cui assicurazione degli stabili	85.000,00	85.000,00
8) per godimento di beni di terzi	0,00	0,00
9) per il personale	2.468.666,00	2.745.128,00
a) Salari e stipendi	1.686.289,00	1.778.942,00
b) Oneri sociali	407.307,00	414.500,00
c) Trattamento di fine rapporto	140.788,00	230.000,00
d) Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00
e) Altri costi	234.282,00	321.686,00
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.073.253,00	1.089.773,00
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.764,00	8.000,00
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.065.489,00	1.081.773,00
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0,00	0,00
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0,00	0,00
12) Accantonamenti per rischi	150.000,00	150.000,00
13) Altri accantonamenti	0,00	0,00
14) Oneri diversi di gestione	881.963,00	743.500,00
di cui imposta di registro	110.000,00	110.000,00
di cui IVA pro-rata	198.963,00	150.000,00
di cui IMU/TASI	200.000,00	150.000,00
di cui IMU/TASI esercizi precedenti	91.000,00	60.000,00
di cui altre sopravvenienze passive (oneri IMU/TASI anni precedenti)	31.000,00	22.500,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	27.464.374,00	12.014.923,00
Differenza tra Valore e Costo della Produzione	14.500,00	-33.400,00
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni	0,00	0,00
16) Altri proventi finanziari	176.500,00	151.500,00
di cui interessi attivi	176.500,00	151.500,00
17) Interessi e altri oneri finanziari	5.500,00	3.100,00
di cui interessi passivi	3.500,00	1.000,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C	171.000,00	148.400,00
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0,00	0,00
18) Rivalutazioni	0,00	0,00
19) Svalutazioni	0,00	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE D	0,00	0,00
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	185.500,00	115.000,00
20) Imposte e tasse sul reddito dell'esercizio	185.500,00	115.000,00
di cui IRAP	155.500,00	100.000,00
di cui IRES	30.000,00	15.000,00
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	0,00	0,00

A.T.E.R. Viterbo
Preventivo Economico Esercizio 2019
Riepilogo Competenza e Cassa
Entrate

		Compet.	Cassa
401	<u>RICAVI DALLE VENDITE</u>		
40101	Alloggi e locali Legge 560	553.000,00	0,00
40102	Servizi residenziali	0,00	0,00
40103	Materiali e scorte	0,00	0,00
40104	Beni patrimoniali	0,00	0,00
		553.000,00	0,00
402	<u>RICAVI DELLE PRESTAZIONI DI SERVIZI</u>		
40201	Canoni di locazione	3.879.368,00	4.747.846,00
40202	Corrispettivi e rimborsi per amministrazione degli Stabili	130.000,00	117.534,00
40203	Corrispettivi e rimborsi per manutenzione degli Stabili	0,00	0,00
40204	Corrispettivi per servizi a rimborso	75.000,00	67.027,00
40205	Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	1.446.835,00	725.000,00
40206	Corrispettivi da abusivi	0,00	0,00
		5.531.203,00	5.657.407,00
403	<u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI</u>		
40301	Canoni diversi	0,00	0,00
		0,00	0,00
404	<u>PROVENTI DAGLI INVESTIMENTI MOBILIARI</u>		
40401	Proventi da partecipazioni	0,00	0,00
40402	Interessi su titoli a reddito fisso	0,00	0,00
		0,00	0,00
405	<u>INTERESSI SU CREDITI VERSO BANCHE ED AMM/NE POSTALE</u>		
40501	Interessi su depositi	41.000,00	41.000,00
		41.000,00	41.000,00
406	<u>INTERESSI SU CREDITO VERSO ASSEGNATARI E CESSIONARI</u>		
40601	Interessi da assegnatari	24.000,00	22.433,00
40602	Interessi da cessionari	86.500,00	87.558,00
		110.500,00	109.991,00
407	<u>INTERESSI SU ALTRI CREDITI</u>		
40701	Interessi attivi diversi	0,00	0,00
		0,00	0,00
408	<u>CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO</u>		
40801	Contributi dello stato	0,00	0,00
40802	Contributi di altri Enti	0,00	0,00
		0,00	0,00
409	<u>RIMBORSI DALLE GESTIONE SPECIALE</u>		
40901	Rate ammortamento mutui	0,00	0,00
40902	Rimborsi diversi	0,00	0,00
		0,00	0,00
410	<u>CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE</u>		
41001	Contributi dello stato	0,00	0,00
41002	Contributi da altri Enti	0,00	0,00
41003	Contributi dello Stato per utilizzo fondi fella G.S.	0,00	0,00
		0,00	0,00
411	<u>PROVENTI E RICAVI DIVERSI E SOPRAVVENIENZE ATTIVE</u>		
41101	Proventi e ricavi diversi	366.650,00	321.325,00
41102	Sopravvenienze attive	25.000,00	25.000,00
		391.650,00	346.325,00
412	<u>PLUSVALENZE PATRIMONIALI</u>		
41201	Vendita di beni patrimoniali	798.898,00	798.898,00
41202	Vendita di altri beni	0,00	0,00
		798.898,00	798.898,00
413	<u>INCREMENTI PATRIMONIALI</u>		

41301	TRASFERIMENTO A PATRIMONIO DI INTERVENTI ULTIMATI		
4130101	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	0,00	0,00
4130102	Interventi di risanamento e ristrutturazione della G.S. destinati alla locazione	0,00	0,00
4130103	Interventi della G.S. di manutenzione straordinaria - Urbanizzazioni	0,00	0,00
4130104	Interventi costruttivi della G.O. destinati alla locazione	0,00	0,00
4130105	Interventi costruttivi della G.O. ad uso diretto	0,00	0,00
4130106	Interventi costruttivi della G.S. L. 513/77 destinati alla locazione	0,00	0,00
4130107	Interventi della G.S. L. 513/77 di manutenzione straordinaria	0,00	0,00
4130108	Interventi costruttivi della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione	0,00	0,00
4130109	Interventi ris/to e ristruttur/one della G.S. L. 560/93 destinati alla locazione	0,00	0,00
4130110	Costi pluriennali	0,00	0,00
		0,00	0,00
41302	TRASFERIMENTO A PATRIMONIO IMMOBILIZZ. TEC. COSTI PLURIENNALI		
4130201	Macchine	0,00	0,00
4130202	Mobili e macchine d'ufficio	0,00	0,00
4130203	Software applicativi	0,00	0,00
4130204	Attrezzatura varia	0,00	0,00
4130205	Autovetture	0,00	0,00
		0,00	0,00
414	RIMANENZE FINALI		
41401	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	3.264.140,00	0,00
41402	Interventi costruttivi destinati alla vendita	0,00	0,00
41403	Interventi costruttivi ultoimati destinati alla vendita	0,00	0,00
41404	Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo-Carmine)	913.580,00	913.580,00
41405	Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla locazione	1.520.217,00	0,00
41406	Interventi ristrutturazione e risanamento destinati alla vendita	0,00	0,00
41407	Interventi ristrutturazione, risanamento e manut. Straord.	663.065,00	140.000,00
41408	Servizi residenziali di G.O. destinati alla locazione	0,00	0,00
41409	Servizi residenziali di G.O. destinati alla vendita	0,00	0,00
41410	Servizi residenziali ultimati e Comuni	0,00	0,00
41411	Materiali scorte e finanziamenti vari	0,00	0,00
		6.361.002,00	1.053.580,00
	TOTALE DELLE ENTRATE	13.787.253,00	8.007.201,00
	Perdita d'esercizio	0,00	0,00
	TOTALE GENERALE	13.787.253,00	8.007.201,00

Uscite			
301	RIMANENZE INIZIALI		
30101	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	0,00	0,00
30102	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla vendita	0,00	0,00
30103	Interventi costruttivi della G.S. ultimati destinati alla vendita	0,00	0,00
30104	Interventi costruttivi uso diretto (Murialdo e Carmine)	0,00	0,00
30105	Interventi risanamento e ristrutturazione destinati alla locazione	0,00	0,00
30106	Interventi risanamento e ristrutturazione destinati alla vendita	0,00	0,00
30107	Interventi risanamento e ristrutturazione per manutenzione straordinaria	0,00	0,00
30108	Interventi servizi residenziali destinati alla locazione e Comuni	0,00	0,00
30109	Interventi servizi residenziali destinati alla vendita/edilizia agevolata	0,00	0,00
30110	Interventi servizi residenziali ultimati destinati alla vendita	913.580,00	0,00
30111	Materiali e scorte	0,00	0,00
		913.580,00	0,00
302	INTERVENTI EDILIZII		
30201	Interventi costruttivi della G.S. destinati alla locazione	1.964.140,00	1.900.000,00
30202	Interventi risanam/to e ristruttur/one della G.S. destinati alla locazione	1.520.217,00	520.000,00
30203	Interventi servizi residenzialeie Comuni	0,00	0,00
30204	Interventi manutenzione straordinaria	663.065,00	118.398,00
30205	Interventi vari	1.300.000,00	0,00
		5.447.422,00	2.538.398,00
303	INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA LOCAZIONE		
30301	Interventi costruttivi della G.O.	0,00	0,00
30302	Interventi risanamneto e ristrutturazione uso diretto	0,00	0,00
30303	Interventi servizi residenziali G.O.	0,00	0,00



30304	Interventi manutenzione uso diretto e G.O.	0,00	0,00
		0,00	0,00
304	INTERVENTI EDILIZII DELLA G.O. DESTINATI ALLA VENDITA		
30401	Interventi edilizia agevolata	0,00	0,00
30402	Interventi risanamento e ristrutturazione edilizia e agevolata	0,00	0,00
30403	Interventi per realizzazione servizi residenziali	0,00	0,00
		0,00	0,00
305	Interventi edilizi uso diretto		
30501	Interventi edilizi uso diretto	0,00	0,00
30502	Interventi risanamento e ristrutturazione uso diretto	0,00	0,00
30503	Interventi per realizzazione servizi residenziali uso diretto	0,00	0,00
		0,00	0,00
306	MATERIALI E SCORTE		
30601	Acquisto materiali e scorte	0,00	0,00
		0,00	0,00
307	ONERI PER IL PERSONALE IN ATTIVITA' DI SERVIZIO		
30701	Personale in servizio	2.712.578,00	2.712.578,00
30702	Accantonamenti	230.000,00	112.725,00
30703	Personale in quiescenza	0,00	0,00
		2.942.578,00	2.825.303,00
308	SPESE PER ATTIVITA' ISTITUZIONALI		
30801	Spese generali	415.400,00	400.000,00
30802	Spese di amministrazione degli stabili	410.000,00	380.000,00
30803	Spese di manutenzione degli stabili (Ufficio Manutenzione)	753.000,00	753.000,00
30804	Spese per servizi a rimborso	4.000,00	2.000,00
30805	Spese per interventi edilizi	270.000,00	270.000,00
		1.852.400,00	1.805.000,00
309	INTERESSI SU DEBITI VS BANCHE		
30901	Interessi bancari	0,00	0,00
		0,00	0,00
310	INTERESSI SU MUTUI		
31001	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo dello Stato	0,00	0,00
31002	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti con il contributo di altri Enti	0,00	0,00
31003	Alloggi, locali e servizi residenziali costruiti senza contributo uso diretto	0,00	0,00
31004	Alloggi, locali e servizi residenziali di edilizia residenziale	0,00	0,00
31005	Ripiano disavanzi	0,00	0,00
		0,00	0,00
311	INTERESSI SU ALTRI DEBITI		
31101	Interessi ed oneri finanziari diversi	1.000,00	1.000,00
		1.000,00	1.000,00
312	QUOTE AMMORTAMENTO ALLOGGI, LOCALI E SERVIZI RESIDENZIALI		
31201	Alloggi e locali di proprietà in locazione	0,00	0,00
31202	Alloggi e locali di proprietà superficiaria in locazione	0,00	0,00
31203	Alloggi e locali di proprietà in uso diretto	0,00	0,00
31204	Alloggi e locali di proprietà superficiaria in uso diretto	0,00	0,00
31205	Servizi residenziali di proprietà	0,00	0,00
31206	Servizi residenziali proprietà superficiaria	0,00	0,00
		0,00	0,00
313	QUOTE AMM/TO FINANZIARIO ALL, LOC. E SERVIZI RESIDENZIALI		
31301	Alloggi e locali di proprietà superficiaria in locazione	1.074.037,00	0,00
31302	Alloggi e locali di proprietà superficiaria in uso diretto	0,00	0,00
31303	Servizi residenziali in proprietà superficiaria	0,00	0,00
		1.074.037,00	0,00
314	QUOTE AMM/TO MACCHINE, MOBILI, ATTREZZATURE AUTOMEZZI		
31401	Macchine	0,00	0,00
31402	Mobili e macchine per ufficio	7.736,00	0,00
31403	Attrezzature	0,00	0,00
31404	Automezzi	0,00	0,00
		7.736,00	0,00
315	QUOTE AMMORTAMENTI BENI IMMATERIALI		
31501	Costi pluriennali	8.000,00	0,00

316	ACCANTONAMENTI	8.000,00	0,00
31601	Al fondo rischi si crediti	150.000,00	0,00
31602	Al fondo plusvalenze	0,00	0,00
31603	Al fondo manutenzione stabili	0,00	0,00
31604	Al fondo imposte	0,00	0,00
		150.000,00	0,00
317	PERDITE PER RIENTRI A FAVORE DELLO STATO PER G.S.		
31701	Rientri finanziari da canoni alloggi	0,00	0,00
31702	Somme ricavate dall'alienazione di alloggi	553.000,00	0,00
		553.000,00	0,00
318	ACCANTONAMENTO CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE		
31801	Contributi dello Stato	0,00	0,00
31802	Contributi di altri Enti	0,00	0,00
31803	Contributi dello Stato per utilizzo findi della G.S.	0,00	0,00
		0,00	0,00
319	SPESE E PERDITE DIVERSE E SOPRAVVENIENZE PASSIVE		
31901	Spese perdite diverse	210.000,00	210.000,00
31902	Sopravvenienze passive	22.500,00	22.500,00
31903	Sopravvenienze passive Legge 513	0,00	0,00
		232.500,00	232.500,00
320	MINUSVALENZE PATRIMONIALI		
32001	Vendita di beni patrimoniali	0,00	0,00
32002	Vendita di altri beni	0,00	0,00
		0,00	0,00
321	IMPOSTE E TASSE		
32101	Imposte e tasse esercizio in corso	545.000,00	545.000,00
32102	Imposte e tasse esercizi precedenti	60.000,00	60.000,00
		605.000,00	605.000,00
	TOTALE DELLE USCITE	13.787.253,00	8.007.201,00
322	Utile d'esercizio		
32201	Utile d'esercizio	0,00	0,00
	TOTALE GENERALE	13.787.253,00	8.007.201,00

Previsione 2019

ALLOGGI GESTITI					
	fascia _canone	utenti	can_mese	can_annuo	can_medio
PROTEZIONE	A1	1.180	9.145,00	109.740,00	33,07
	B1	562	16.203,08	194.436,96	
	B2	180	8.836,42	106.037,04	
	B3	156	9.317,26	111.807,12	
	B4	641	46.428,49	557.141,88	
	totale (1)	2.719	89.930,25	1.079.163,00	
ACCESSO	C1	252	10.517,02	126.204,24	105,59
	C2	109	8.119,38	97.432,56	
	C3	122	11.389,38	136.672,56	
	C4	206	24.451,73	293.420,76	
	C5	234	30.744,58	368.934,96	
	totale (2)	923	85.222,09	1.022.665,08	
PERMANENZA	D1	45	7.393,08	88.716,96	105,59
	D2	28	4.978,53	59.742,36	
	D3	23	4.074,63	48.895,56	
	E1	2	400,59	4.807,08	
	E2	3	608,82	7.305,84	
	E3	3	645,27	7.743,24	
	E4	1	231,47	2.777,64	
	E5	9	2.312,53	27.750,36	
	totale (3)	114	20.644,92	247.739,04	
DECADENZA	F1	4	1.468,75	17.625,00	105,59
	F2	3	945,97	11.351,64	
	F3	2	1.051,43	12.617,16	
	F4	1	375,61	4.507,32	
	F5				
	F6	1	301,03	3.612,36	
	F7				
	G1	2	854,51	10.254,12	
totale (4)	13	4.997,30	59.967,60		
D'UFFICIO	6	2	182,54	2.190,48	376,59
	7	10	2.204,80	26.457,60	
	8	127	56.384,04	676.608,48	
	L.431	38	7.885,45	94.625,38	
	totale (5)	177	66.656,83	799.881,94	
NO E	Agevolata	27	9.271,49	111.257,92	343,39
	totale (6)				
solo ERP	totale (1+2+3+4+5)	3.946	267.451,39	3.209.416,66	67,78
	totale (1+2+3+4+5+6)	3.973	276.722,88	3.320.674,58	69,65

DIPENDENTI ANNO 2019		
	GRADO	AREA
1	BINDI MASSIMO	CR CAPO RED.
2	BIRINDELLI ANGELA	Q1 TEC.
3	BURLA SANDRO	A3 TEC.
4	CADEDDU ROSANNA	B1 AMM.VO
5	CARDONI LUCIANO	A1 TEC.
6	CASCIANI CARLO	A2 AMM.VO
7	CHIARAVALLI MICHELA	B1 AMM.VA
8	CIARMATORI FRANCO	A2 TEC.
9	DE ANGELIS MASSIMO	B2 TEC.
10	DI GREGORIO MIRELLA	A2 AMM.VO
11	FABRIZI FEDERICO	A1 TEC.
12	FEDE CRISTIANA	B2 AMM.VO
13	FEDERICI MAURIZIO	C1 AMM.VO
14	FRATICELLI VALENTINA	Q1 TEC.
15	IEZZI ANTONIO	A3 AMM.VO
16	IZZO VALERIANO	A1 TEC.
17	LAURETI SIMONA	Q1 AMM.VO
18	LAZZARI FRANCO	B1 AMM.VO
19	LIBERATI NADIA	B1 TEC.
20	MANINI PAOLA	A1 AMM.VO
21	MELARAGNI FRANCO	A1 TEC.
22	MERIZIOLA ANDREA	B1 TEC.
23	NECCIARI GIANCARLO	A1 AMM.VO
24	PACCHIAROTTI STEFANIA	B1 AMM.VO
25	PEVERINI GRAZIA	B1 AMM.VO
26	PIERMATTEI VALTER	B2 TEC.
27	PUGGIONI VALERIA	B3 TEC.
28	RICCI FRANCESCO	A1 AMM.VO
29	RONDELLI ROBERTO	Q1 AMM.VO
30	SCARINCI ANDREA	Q1 AMM.VO
31	SERAFINELLI M. GABRIELLA	B1 AMM.VO
32	SMARGIASSI M. CHIARA	B1 AMM.VO
33	SPORTIELLO PALMINA	A2 AMM.VO
34	STEFANELLI FEDERICA	D1 AMM.VO
35	TABORRI ANNA RITA	Q1 AMM.VO
36	ZEI ANTONELLA	Q1 AMM.VO

RIEPILOGO
0 DIR
1 direttore generale
1 CR
7 Q
13A (8A1-3A2-2A3)
12 B (9B1-3B2) +1B3 COMANDO
1 C (C1)
1 D (D1)
TOT 36 + 1 DG +
1 D2 INTERINALE

37 + DG