

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

01100 - Viterbo - Via Igino Garbini,78/a - Tel. 0761/2931 Fax 0761/227303 C.F. 80000910564 - P.IVA - 00061420568 - Pec. aterviterbo@pec.it

## DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N.10 DEL 5 OTTOBRE 2020

Oggetto: Bilancio Consuntivo anno 2018 - Esame ed approvazione

L'anno duemilaventi, il giorno cinque del mese di ottobre, in Viterbo, nella Sede dell'Azienda,

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**nominato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00309 del 13 dicembre 2019**

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

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

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

**VISTA** la L.R. n. 25/2001 "Norme in materia di programmazione, bilancio e contabilità della Regione" ed in particolare il Titolo VII, Capo I che disciplina i "Bilanci e rendiconti degli enti pubblici dipendenti dalla Regione e degli enti privati a partecipazione regionale", ancora in vigore in sede di approvazione di questo bilancio;

**VISTO** il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00309 del 13/12/2019 di nomina del Commissario Straordinario, che gli conferisce, tra l'altro, i poteri del Presidente e del Consiglio di Amministrazione, fino alla data di insediamento dei nuovi organi di amministrazione, secondo quanto previsto in sede di riforma della L.R. n. 30/2002 e dell'art. n.55, comma 3, dello Statuto della Regione e, comunque, non oltre il 31/10/2020;

**CONSIDERATA** la necessità, ai sensi della L.R. n. 30/2002 artt. 13 e 14. di approvare il Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2018;

**VISTA** la relazione del Commissario Straordinario sulla gestione 2018 che di seguito si riporta:



## RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO AL BILANCIO CONSUNTIVO 2018

Il Bilancio Consuntivo 2018 presenta una perdita d'esercizio di € 566.437.

Riprendendo quanto già evidenziato dal Direttore Generale si può ravvisare con soddisfazione di essere arrivati all'importante risultato della certificazione del Bilancio attraverso un'attività che ha coinvolto diversi Uffici, di concerto con la Società di Revisione, a cui va rivolto un sentito ringraziamento per il raggiungimento di questo fondamentale obiettivo aziendale.

Resta irrisolto anche per l'anno 2018 il problema della esiguità dei canoni di locazione fissati nella misura minima di € 7,75, da ben 37 anni fa dal comma 1 dell'art. 39 della L.R. n. 33/87 e **ancora rimasto inalterato(!)**, come pure la determinazione dei canoni delle altre fasce definite dalla L.R. n.10/2001, ovvero 19 anni or sono. Sono questi gli elementi più rilevanti che generano da ormai troppo tempo il fisiologico *gap* fra i costi di gestione dell'Azienda ed i ricavi determinandone inevitabilmente il principale motivo del disavanzo. Si sottolinea in merito, come proprio attraverso il recente impegno di questa gestione commissariale, sia stato possibile elaborare, su richiesta dell'Assessorato, delle modifiche strutturali per il superamento dalle attuali normative di riferimento per il calcolo del canone di locazione: Il Gruppo Regionale per le modifiche alla L.R.12/99 coordinato dal sottoscritto, ha consegnato nel mese di Dicembre 2018 all'Assessorato alle Politiche abitative e Urbanistica della Regione Lazio, la proposta di una nuova disciplina normativa specificatamente studiata per il definitivo superamento dei limiti sopra evidenziati, **in linea con quanto già attuato in ambito nazionale da tutte le altre Aziende che gestiscono il patrimonio di ERP del Paese.**

Da rilevare, inoltre, come questo *gap*, quantificato in circa € 1.000.000,00 sia stato praticamente dimezzato da un buon contenimento della spesa complessiva, dovuta in gran parte alla costante opera di monitoraggio e controllo dei costi aziendali avviata da questa Governance di concerto con i responsabili degli uffici.

Il *trend* positivo, nonostante la perdita fisiologica, è rappresentato dal risultato attivo di € 642.603 dell'importante indicatore di Bilancio della gestione caratteristica (MOL) che ci esorta a proseguire nella strada intrapresa per raggiungere, nonostante i problemi evidenziati, nel più breve tempo possibile l'auspicato equilibrio di bilancio.

Da evidenziare anche nel corso dell'anno 2018, le iniziative intraprese per il contrasto alle occupazioni abusive, sotto il duplice profilo delle azioni di rilascio degli immobili e di recupero della morosità che dovranno avere seguito, con il doppio obiettivo di ripristinare il principio di legalità e garantire la liquidità aziendale.

L'attività aziendale è positivamente proseguita come sopra evidenziato, nonostante la continua riduzione del personale; questo Commissario si unisce a quanto esplicitato dalla Direzione Generale relativamente ai ringraziamenti per l'impegno e la dedizione dimostrata dai Funzionari e dai dipendenti tutti dell'Azienda.

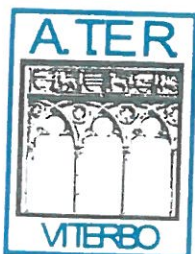
Resta evidente come debba essere completata, nel più breve tempo possibile, la politica delle assunzioni al fine di continuare a garantire ottimali livelli di efficienza dei servizi altrimenti a rischio di compromissione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Ing. Ivan Grazini

Prot. 03RCSs/20

VISTA la relazione sull'attività svolta dagli uffici dell'Azienda nell'anno 2018 in attuazione degli obiettivi di gestione fissati, prevista dall'art.13 comma 2 della L.R. 30/2002, relazione redatta sulla scorta dei dati forniti dal Direttore Generale, con nota prot. N.539RD del 27/07/2020 trasmessa al Commissario Straordinario e che fornisce qui di seguito un quadro riassuntivo delle attività svolte dagli Uffici nell'anno 2018:



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

Direttore Generale

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

Prot. n. 538 RD

Viterbo 27 LUG 2020

Oggetto: Relazione sull'andamento generale  
dell'Azienda nell'anno 2018.

Al Commissario Straordinario  
S e d e

E' opportuno preliminarmente sottolineare il grande risultato conseguito dalla nostra Azienda, obiettivo prioritario di tutti i vertici aziendali, che oggi con orgoglio possono fregiarsi di essere l'unica Ater della Regione Lazio ad avere un **Bilancio Consuntivo certificato** da una rinomata società di revisione legale esterna.

L'esercizio 2018 chiude con un disavanzo pari ad €. 566.437,36. Il motivo fondamentale e strutturale di tale disavanzo resta sempre il fisiologico ed irrisolto problema del gap tra i costi di gestione degli alloggi ERP ed i ricavi relativi ai rispettivi canoni, fino a qualche anno fa coperto dal contratto di servizio stipulato con la Regione Lazio che consentiva alle Ater di chiudere l'esercizio in equilibrio. Tale gap, come evidenziato successivamente, quantifica il costo per alloggio pari ad € 250,55 che moltiplicato per i nostri circa 4000 alloggi fa emergere un **disavanzo fisiologico di partenza pari a circa € 1.000.000,00.**

L'attenta opera sul contenimento dei costi e sulla gestione operata da questa Governance dal momento del suo insediamento, è riuscita a dimezzare questo aggravio fisiologico non più coperto dalla Regione Lazio.

Considerazione ancor più dimostrata quando si va a rilevare un importante indicatore di Bilancio come il **MOL (Margine Operativo Lordo) che considera solo la gestione caratteristica dell'impresa espressa dalla sottrazione dal valore della produzione dei costi della produzione, escludendo dal calcolo gli ammortamenti e le svalutazioni e non tenendo conto degli oneri e proventi finanziari, dei costi e ricavi straordinari e delle imposte. Infatti per l'esercizio 2018 il MOL prevede un saldo positivo pari ad € 642.603,00.**

Occorre precisare che a seguito della norma introdotta dalla Legge Regionale numero 9 del 14 agosto 2017, articolo 3, comma 3, lettera c che dispone quanto segue:  
"...Le aziende sottopongono il bilancio di esercizio a certificazione da parte di un revisore legale dei conti o da una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro", questa Direzione ha condiviso con codesto Commissario ed il Collegio dei Revisori la necessità di sottoporre a certificazione i bilanci aziendali, a partire dall'annualità 2018, da parte di una Società di Revisione Legale esterna. Quindi con il susseguirsi di diversi incontri collegiali come da Verbale n. 309 del 22/03/2019 e successivo Verbale n. 312 del 07/06/2019, gli Uffici aziendali, (in particolar modo Ufficio Contabilità, P.E.A e Patrimonio), sono stati impegnati in una serie di delicate ed importanti attività di diligenza che hanno condotto al raggiungimento dell'obiettivo della Certificazione.

Torna utile riproporre a consuntivo, lo schema che le ATER del Lazio avevano avviato qualche anno fa per dimostrare quanto incidessero i costi di gestione degli alloggi ERP a fronte di un irrisorio canone di locazione imposto dalla Regione Lazio.

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

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

\*\*\*\*\*

I dati che ne derivano sono i seguenti:



**ATER DELLA PROVINCIA DI VITERBO  
ANNO 2018**

Alloggi (assegnati)	3973
Locali	435
Alloggi venduti	18
Affitto Medio Mensile ERP	€ 74,14
Incassi da cessioni	€ 580.311,31
Valore di realizzo medio	€ 32.239,52

<b>Dati Finanziari</b>	
Fitti	€ 3.534.603,00
Fitti locali	€ 398.169,00
Indennità di occupazione	€ 986.585,00
<b>Totale Introiti da canoni</b>	<b>€ 3.932.772,00</b>
Morosità d'esercizio canoni	31,00
Costo manutenzione	€ 433.368,00
Spese generali	€ 376.363,00
Costo Personale	€ 2.389.374,00
Costo organi aziendali	€ 72.089,00
	<b>€ 3.271.194,00</b>

<b>Imposte e tasse</b>	
IMU e TASI	€ 141.577,00
IRES	€ -
IRAP	€ 87.805,00
IVA Indetraibile	€ 147.349,00
Imposta di Registro	€ 80.082,00
Imposta di bollo	
Altre imposta e tasse	€ 11.105,00
	<b>€ 467.918,00</b>

<b>Personale dipendente</b>	
<b>Totale</b>	<b>38</b>

<b>Investimenti</b>	
Investimenti nuove costruzioni/ristrutturazioni	€ 49.854,00
Investimenti manutenzione straordinaria	€ 968.909,00
Corrispettivi per interventi edilizi	€ 30.065,00

COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 941,13
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 997,44
MENO MOROSITA' %	€ 306,86
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO AL NETTO MOROSITA'	€ 690,58
<b>DIFFERENZA</b>	<b>€ 250,55</b>

Abbiamo, per un incasso totale medio annuo al netto della morosità di €. 690,58 costi complessivi medi annui di €.941,13. Il gap tra costi di gestione e ricavi di gestione pertanto, risulterebbe pari ad €.250,55 per alloggio.

La morosità riferita agli alloggi compresi i cessati, comunicata dall'Ufficio CED, considerando il pressante continuo monitoraggio effettuato dall'Azienda sui pagamenti riferiti ai regolari assegnatari nonché la costante attività di recupero del credito, risulta avere un'incidenza, escludendo la fascia sanzionatoria degli occupanti abusivi, **pari a circa il 12%**.

Percentuale che aumenta al 31% se si considera l'applicazione del canone sanzionatorio, come previsto da normativa, che piuttosto che un recupero di liquidità, considerando la particolare natura degli utenti, rappresenta un aggravio consistente sulla morosità.

Per quanto in oggetto, onde consentire di verificare il raggiungimento degli obiettivi di gestione si fornisce qui di seguito un quadro riassuntivo delle attività svolte dagli Uffici nell'anno 2018.

## AREA AMMINISTRATIVA

### Canoni alloggi

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

Il 70% sono risultati ricompresi nelle fasce di protezione sociale A e B, con un canone medio mensile di circa 32,63 euro.

Il 26% sono stati collocati nelle fasce C D E dell'area di accesso-permanenza, con un canone medio di circa 157,93 euro mensili.

L'0,5% è risultato ricompreso nelle fasce F e G dell'area di decadenza, con un canone medio mensile di circa 458,95 euro mensili.

Il 3% è dato dagli alloggi soggetti a sanatoria (n.2), da quelli assegnati provvisoriamente (n.10), da quelli occupati abusivamente (n.134) e dagli alloggi a canone concordato ex L. 431/98 (n.37).

L'0,5% è dato dagli alloggi a canone agevolato (n. 28) con un canone medio mensile pari ad €. 341,92.

Nel complesso il monte fitti annuo totale è risultato pari ad €. 3.534.602,76 (incluso anche quello relativo ai n.28 alloggi locati a canone agevolato). Il canone medio è pari ad € 74,14 che scende ad € 72,24 escludendo il canone agevolato.

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



Patrimonio per Fasce di canone Consumivo 2018

Fascia	Riepilogo Canone		Canone Mese	Annuo
	N° assegnati	Medio		
A1	1220	7,75	9.455,00	113.460,00
	1220	7,75	9.455,00	113.460,00
B1	555	29,76	16.516,40	198.196,80
B2	159	47,97	7.626,99	91.523,88
B3	164	60,99	10.002,60	120.031,20
B4	642	71,34	45.802,08	549.624,96
	1520	52,60	79.948,07	959.376,84
A+B	2740	32,63	89.403,07	1.072.836,84
C1	246	40,52	9.968,93	119.627,16
C2	116	73,45	8.520,38	102.244,56
C3	128	93,42	11.957,75	143.493,00
C4	202	113,51	22.929,84	275.158,08
C5	223	127,27	28.380,10	340.561,20
	915	89,35	81.757,00	981.084,00
D1	12	164,59	5.266,74	63.200,88
D2	40	173,64	6.945,46	83.345,52
D3	14	200,37	2.805,14	33.661,68
	86	174,62	15.017,34	180.208,08
E1	1	301,93	301,93	3.623,16
E2	1	318,97	318,97	3.827,64
E3	0	#DIV/0!	0,00	0,00
E4	3	176,53	529,60	6.355,20
E5	5	189,52	947,59	11.771,08
	10	209,81	2.098,09	25.177,08
F1	2	318,03	636,06	7.632,72
F2	3	340,87	1.022,62	12.271,44
F3	1	594,31	594,31	7.131,72
F4	0	#DIV/0!	0,00	0,00
F5	0	#DIV/0!	0,00	0,00
F6	0	#DIV/0!	0,00	0,00
F7	2	395,84	791,68	9.500,16
	8	380,58	3.044,67	36.536,04
G1	3	537,32	1.611,95	19.343,40
	3	537,32	1.611,95	19.343,40
C+D+E+F+G	1.022	101,30	103.529,05	1.242.348,60
7	10	51,28	192.932,12	2.315.185,44
	10	219,49	2.194,90	26.338,80
8	134	613,55	82.215,45	986.585,40
	134	162,87	21.824,00	986.585,40
6	2	90,61	181,22	2174,64
	2	90,61	181,22	2174,64
Canone concordato	37	201,43	7.452,81	89433,72
Canone concordato	37	201,43	7.452,81	89.433,72
7+8+6+CO NC.	183	172,97	31.652,93	1.104.532,56
Generale	3.945	56,93	224.585,05	3.419.718,00
Canone agevolato	28	341,92	9.573,73	114.884,76

DA NON CONSIDERARE IN I.R.P.

3.973 Valore di bilancio 3534603 3.534.602,76 0,24

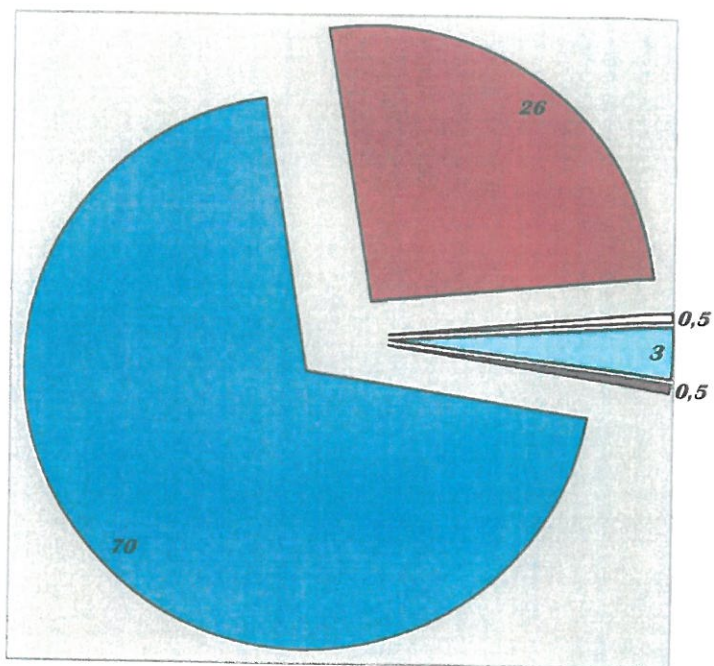
Fasce	Numero Alloggi	Canone medio	Canone medio differenza		Importo massimo contratto di serv. Solo in base ai costi sost.
			costi	mezzo	
A	1184	7,75	0	0,00	0,00
B	1484	52,60	0	0,00	0,00
C	960	89,35	0	0,00	0,00
D	93	174,62			0,00
E	11	209,81			
F	11	380,58			
G	4	537,32			
7	10	219,49			
8	132	162,87			
6	2	90,61			
Canone concordato	38	201,43			

Canone medio ad alloggio consumivo esercizio 2018

Gettito Canoni anno 201 3.419.718,00  
 Numero alloggi 1.945  
 Canone medio annuo 866,85  
 Canone medio mensile 72,24

Con alloggi canone agevolato  
 3.534.602,76  
 3.973  
 889,66  
 74,14

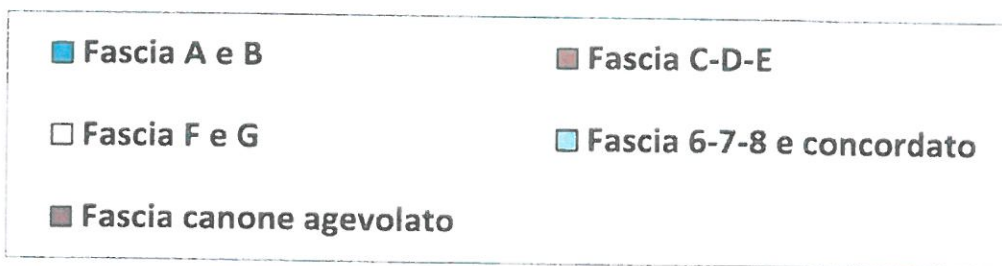
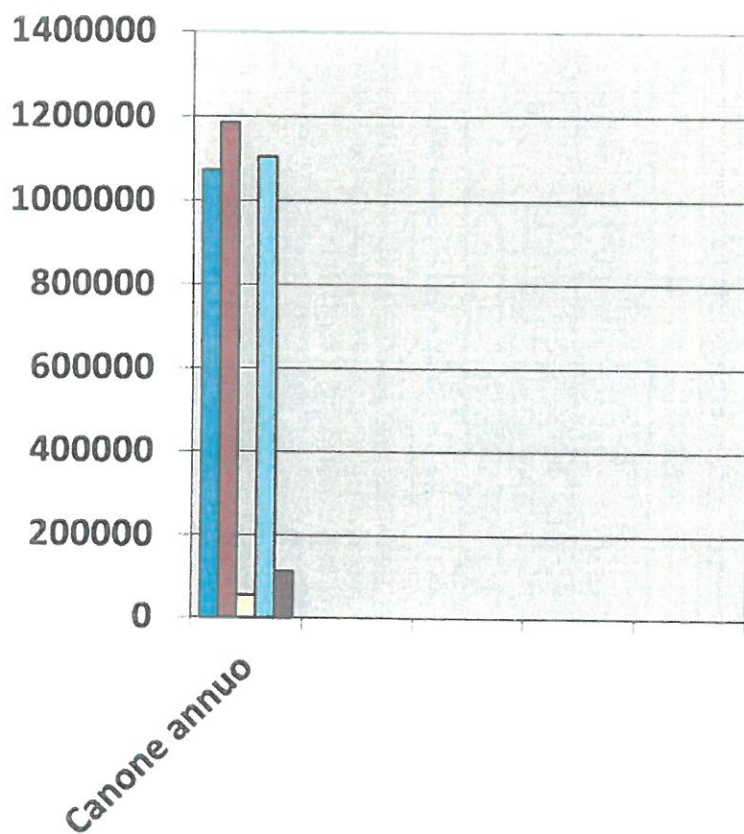
**Fasca canoni anno 2018**



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



Gettito annuo locazioni abitative



## Ufficio Utenza

Oltre allo svolgimento della normale attività di gestione dei rapporti con l'inquilinato, l'Ufficio nel 2018 ha proceduto:

### Sezione A

- alla consegna, a seguito di regolare assegnazione, di n°46 alloggi di risulta dislocati in vari comuni della provincia;
- alla predisposizione di n°55 Determinazioni Dirigenziali per procedere alla voltura dei contratti di locazione da parte degli eredi degli assegnatari originari;
- alla predisposizione di n°2 Determinazioni Dirigenziali di autorizzazione al cambio consensuale dell'alloggio tra assegnatari dello stesso Comune;
- alla elaborazione e ricalcolo, su precisa istanza presentata dagli utenti con allegata idonea documentazione, di n°138 canoni di locazione;
- alla stesura e rilascio di n°41 dichiarazioni di "definizione alloggio sociale" a favore degli assegnatari richiedenti, al fine dell'ottenimento da parte degli stessi della detrazione fiscale prevista ai sensi dell'art.7 del D.Lgs. n°47/2014 e successive modificazioni;
- alla stesura di n°108 dichiarazioni, da presentare in Comune, per ottenere da parte di nuovi componenti dei nuclei familiari degli assegnatari, la certificazione di residenza nell'alloggio popolare;
- I dipendenti dell'Ufficio Utenza hanno partecipato, in qualità di esperti, in varie commissioni Comunali per la formazione delle graduatorie finalizzate all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e precisamente:

Rondelli Roberto in n.5 Comuni (Acquapendente, San Lorenzo Nuovo, Canino, Montalto di Castro, Vetralla);

Iezzi Antonio in n.12 Comuni (Viterbo, Bagnoregio, Piansano, Monterosi, Orte, Marta, Castiglione in Teverina, Vejano, Blera, Proceno, Civitella d'Agliano, Montefiascone);

Cadeddu Rosanna in n.3 Comuni (Vignanello, Oriolo Romano, Nepi).

- all'invio della diffida, ai sensi dell'art.18 del DPR 30.12.1972 n°1.035 e dell'art.15 della L.R. 06.08.1999 n°12, di rilascio immediato dell'alloggio a n°13 occupanti senza titolo;
- alla trasmissione dei nominativi degli assegnatari, con relativi dati catastali dell'immobile occupato, all'Ufficio Patrimonio, per n.434 richieste della certificazione APE;
- alla predisposizione e all'invio, nel mese di novembre, della lettera di sollecito agli assegnatari inadempienti nel produrre la documentazione reddituale richiesta nei mesi precedenti, di n.757 plichi;
- alla elaborazione, alla stipula e alla registrazione, presso l'Agenzia delle Entrate, di n°61 contratti di locazione sia di alloggi che di locali/garages a seguito di avvenuta assegnazione o subentro;



- agli adempimenti, presso l'Agenzia delle Entrate, di n°66 risoluzioni di contratti di locazione sia di alloggi che di locali/garages;
- agli adempimenti, presso l'Agenzia delle Entrate, delle annualità successive dei contratti di locazione di n°3.068 alloggi e di n°237 contratti di locazione di locali;
- agli adempimenti, presso l'Agenzia delle Entrate, relativi alla proroga di n°120 contratti di locazione di alloggi e di n°19 contratti di locazione di locali.

### Sezione B

- alla effettuazione della conclusione dell'attività di accertamento, tramite accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo (che lo scorso anno ricordiamo essere stati n.1.124), per n°52 soggetti per i quali si sono riscontrate discordanze tra quanto dichiarato e quanto accertato. Tale attività ha comportato un recupero dei canoni per gli anni 2017-2018 per un importo complessivo di € 28.094,51.;
- alla concessione, a seguito di richiesta debitamente motivata, di n°51 rateizzazioni delle morosità relative a canoni di locazione o a quote condominiali non corrisposte dagli assegnatari per un importo totale di € 129.969,49;
- alla revoca di n°25 rateizzazioni concesse negli ultimi anni per l'inosservanza dell'impegno preso dall'assegnatario e conseguente comunicazione all'Ufficio Affari Legali per l'avvio di azione giudiziale per il recupero del credito;
- alla presa d'atto, alla data del 31.12.2018 che il totale delle pratiche di rateizzazione che la Sezione deve gestire, comprese quelle degli anni precedenti, ammontano a n.126 piani di rientro;
- all'accertamento a campione, tramite la banca dati INPS, che ha riguardato n.50 assegnatari, finalizzata a commisurare i canoni di locazione alle capacità economiche e alla composizione delle famiglie tramite indicatore ISEE, in previsione di una prossima modifica legislativa.

### Sezione C

- alla contestazione, con invio delle lettere di diffida, di n°298 posizioni di morosità rilevata;
- al rilascio di n° 34 dichiarazioni di interessi passivi, Mod.ISEE e regolarità pagamenti, su richiesta degli interessati;
- alla verifica del regolare versamento di n°70 canoni di locazione per procedere alla voltura del contratto di locazione;
- alla restituzione di n°2 depositi cauzionali con rivalutazione monetaria e calcolo degli interessi legali;
- alla variazione d'iscrizione di n.30 ruoli fitti;




- alla rilevazione e comunicazione all'Ufficio Affari Legali di **n.228** posizioni di persistente inadempienza nel mancato pagamento dei canoni locativi, di quote condominiali non versate all'amministratore e di morosità su alloggi rilasciati;
- alla rendicontazione telematica di **n°58.000** incassi per un totale di € 3.425.099,14 e di **n.65** assegni bancari per un totale di € 57.335,85;
- alla rendicontazione manuale **n°3.490** incassi non trasportati e di bonifici postali e bancari;
- alla predisposizione dei files, contenenti la richiesta di aggiornamento biennale della situazione anagrafico-reddituale degli assegnatari utile per il calcolo dei canoni di locazione 2019 e 2020, per l'invio da parte della società addetta alla esternalizzazione del servizio di stampa e spedizione, che ha visto ultimato, nel mese di luglio, l'invio di **n°3.811** plichi;
- alla predisposizione dei files, contenenti i canoni di affitto sia degli alloggi che dei locali, per l'invio da parte della società addetta alla esternalizzazione del servizio di stampa e spedizione, che ha visto ultimato nel mese di gennaio del corrente anno l'invio di ben **n.4.516** plichi.

Al Direttore Generale nell'anno 2018, tra lettere, comunicazioni, determinazioni, contratti, dichiarazioni, ecc., sono state sottoposte alla firma, in triplice copia, ben **n°1.224** documenti.

Detta documentazione è stata accompagnata da ben **n°148** note esplicative sottoscritte dal Responsabile dell'Ufficio.

Il Responsabile dell'Ufficio è stato inoltre chiamato a deporre come teste, in rappresentanza dell'Azienda, presso il Tribunale di Viterbo, in ben **n.11** procedimenti giudiziari avviati contro occupanti abusivi di alloggi di e.r.p.

Si ritiene utile infine rilevare ed evidenziare, che l'Ufficio Utenza, ed in particolar modo la sezione A dello stesso, nell'ultimo quadrimestre 2018, ha dato udienza ed assistenza a ben **n.1894** assegnatari (n.938 di Viterbo città e n.956 della provincia) che hanno portato direttamente presso gli uffici dell'ATER la documentazione anagrafico-reddituale richiesta, infatti la documentazione è stata consegnata all'Azienda nei seguenti modi:

- tramite posta n.1.164      consegna a mano n.1.894      e-mail n.505

### Ufficio Legale

#### **Contrasto all'abusivismo, recupero morosità Anno 2018 e Attività varie**

Nell'anno 2018 sono stati raggiunti i primi risultati dell'azione incisiva posta in essere dall'Azienda nell'ultimo biennio, nei confronti degli occupanti senza titolo.

A seguito di querela con contestuale richiesta alla Procura di sequestro degli immobili occupati abusivamente, si è reso disponibile 1 alloggio. A seguito di n. 128 decreti di rilascio emessi, alla data del 31/12/2018, ex Art. 18 D.P.R. 1035/72, riguardanti Viterbo e provincia, sono stati 5 gli sfratti eseguiti nel capoluogo in accordo con l'amministrazione comunale in ossequio all'art. 53 della L.R. 27/2006 mentre il comune di Civita Castellana, stante la mancanza di personale all'interno del comando di Polizia Municipale ed al fine di dare esecuzione ai decreti di rilascio si è attivato richiedendo alla Prefettura personale delle Forze dell'Ordine.




La volontà di ripristinare la legalità ha costituito una priorità dell'Azienda che per affrontare e risolvere il problema ha avuto contatti con la Procura e la Questura i quali hanno richiesto un'analisi e mappatura delle occupazioni abusive.

Per questo fine è stata effettuata, unitamente all'Ufficio Utenza, l'analisi della composizione dei nuclei familiari degli occupanti sulla base di dati in possesso dell'Azienda e derivanti dagli accertamenti effettuati dalle Forze dell'Ordine.

L'Ufficio si è impegnato anche nel coinvolgimento, ancora più pressante di quanto avvenuto in precedenza, dei gestori per la fornitura di luce, acqua e gas, trasmettendo, nell'ottica di una più precisa e puntuale osservanza della disposizione in materia di lotta all'abusivismo (L n. 80/2014) che prevede, per l'allacciamento di dette utenze, l'esistenza di un valido titolo di detenzione dell'immobile, un elenco di occupanti abusivi di Viterbo e provincia, perché venisse effettuata una verifica dell'esistenza di un contratto di fornitura a favore di detti soggetti. Per gli alloggi liberi, al fine di verificare l'avvenuto distacco delle utenze idriche è stato fornito a Talete spa un elenco degli immobili in disponibilità dell'Azienda a seguito di rilascio da parte dell'assegnatario o di esecuzione di sfratto, chiedendo, qualora risultassero ancora attive, di provvedere alla cessazione dell'approvvigionamento idrico e all'asporto del contatore.

E' stato inoltre realizzato con l'ausilio dell'Ufficio Utenza-Sez. B l'accertamento reddituale degli occupanti abusivi, al fine di recuperare i crediti derivanti dal mancato pagamento dell'indennità di occupazione, il cui dato determina un'elevata incidenza nel bilancio dell'Azienda, dando priorità, per gli incarichi da conferire, ai nuclei che risultano percettori di reddito.

Nel corso del 2018 l'attività svolta nei confronti degli abusivi ha portato i seguenti risultati:

n. 5 sfratti eseguiti

n. 3 rilasci a seguito di emissione decreto di rilascio

n. 1 alloggio sequestrato dalla Procura

n. 11 sent. emesse a favore dell'Azienda su 27 opposizioni a decreto di rilascio.

Nel corso del 2018 l'ufficio ha continuato l'attività di monitoraggio a contatto con i legali che curano le pratiche di recupero crediti conferendo i seguenti incarichi:

n. 11 per recupero morosità relativa a locali commerciali per € 79.419,72

n. 12 per recupero morosità relativa ad alloggi per € 310.755,19

Sono in corso relativamente alla morosità degli alloggi di c.r.p. n. 322 pratiche, n. 7 alloggi di edilizia convenzionata, n. 6 relative ad alloggi a riscatto. N. 55 le pratiche legali rateizzate, e per 6 assegnatari che hanno presentato opposizione a D. I. si è giunti a sentenza favorevole per l'Ente ed eseguiti n. 2 sfratti. Nel corso del 2018 sono stati sanati completamente 8 posizioni relative agli alloggi e 3 relativi a locali commerciali.

L'attività di recupero morosità ha riguardato oltre alle posizioni di utenti con regolare contratto di locazione anche gli occupanti senza titolo con il conferimento di n. 15 incarichi di recupero indennità per un totale di € 627.235,26 ed emessi dal Trib. di Viterbo sono stati 20 riguardanti anche D.I. richiesti precedentemente. Gli occupanti senza titolo per i quali l'Azienda ha richiesto il decreto ingiuntivo sono, alla data del 31/12/2018, 39 per un totale di € 1.592.041,59.

Nell'ambito delle posizioni relative ai cessati sono stati adottate 3 determinazioni di inesigibilità del credito per € 87.839,02 e n. 3 provvedimenti di transazione con utenti attivi con un abbattimento della morosità pari ad € 82.840,56 oltre a n. 42 determinazioni per un totale di 45.

### Digitalizzazione

Durante il mese di gennaio 2018 l'Amministrazione ha avuto modo di ottimizzare gli obiettivi che si era posta in chiave di trasformazione digitale, "migrando" il relativo progetto iniziale dalla piattaforma "SPC Connettività" alla convenzione Consip "SPC Cloud - Lotto 1" con la mandataria TIM - Telecom Italia S.p.a. capogruppo del Raggruppamento Temporaneo con le mandanti HPE Services Italia S.r.l., Poste com S.p.a., Poste Italiane S.p.A. Con la stipula di un nuovo contratto esecutivo della durata di 24 mesi è così iniziato un voluminoso lavoro di riordinamento degli archivi cartacei e di configurazione delle codifiche di protocollo che ha impegnato a fondo l'Ufficio CED.

Di fatto, l'utilizzo di questa infrastruttura digitale nazionale con l'installazione di specifici software per la gestione documentale, rappresenta un punto fondante di un processo destinato alla completa digitalizzazione dell'ATER.

In merito a quanto sopra premesso le attività che si sono avviate e/o realizzate durante l'esercizio in oggetto sono le seguenti:

- Analisi e catalogazione documentazione cartacea di deposito;
- Attività di riordino dell'archivio amministrativo;
- Attività di analisi dell'Archivio Tecnico;
- Analisi e sviluppo del software di Protocollo Informatico;
- Formazione per l'avvio del protocollo informatico;
- Avvio del protocollo (dall' 01/10/2018);
- Studio ed elaborazione di un sistema di archiviazione aziendale: analisi, elaborazione realizzazione del Piano di conservazione degli archivi con il Regolamento per l'archiviazione e lo scarto e la definizione del Titolare di Selezione (Deliberazione del Commissario Straordinario n. n. 7 del 06/08/2018);
- Predisposizione del Manuale di Gestione del Protocollo e dei Flussi Documentali.
- Conservazione documentale e fatturazione elettronica con la messa in esercizio (dal 02/07/2018) di flussi di integrazione con la piattaforma **Telecom Italia Trust Technologies** per la conservazione a norma di documenti, registro di protocollo, fatture elettroniche attive e passive;

#### Rinnovamento Tecnologico

Per quanto compete i risultati legati agli obiettivi di miglioramento del sistema informatico aziendale, è stata implementata nel mese di luglio 2018, con l'acquisto di n. 4 nuove postazioni, la dotazione delle postazioni informatiche di lavoro, esigenza sorta a seguito delle nuove necessità legate al personale in servizio e a completamento delle attività di rinnovamento tecnologico, operazione che ha così allineato l'intera rete a nuove generali caratteristiche operative. Sono così n.32 il totale delle PDL. Le nuove macchine sono state dotate del sistema operativo Windows 10, il pacchetto Office Home & Business di Microsoft e rese ancor più funzionali attraverso la congiunzione con una stampante laser multifunzione, la Brother MFC L2700DW, dotata di specifica interfaccia software (*Acquire*), un programma implementato attraverso dei test di funzionalità, svolti unitamente con partner di *cloud computing*, TIM - Telecom Italia S.p.A., e pensati per facilitare tutti i settori all'acquisizione dei documenti cartacei attraverso la dematerializzazione documentale. Tutto ciò rappresenta un risultato davvero importante per l'Ente, e apre la strada a nuovi scenari di tipo strategico e strutturale, nella considerazione di poter disporre a breve, di un settore informatico altamente prestazionale, frutto di una struttura tecnologicamente all'avanguardia, che possa garantire la massima continuità e affidabilità nell'erogazione dei servizi dispensati all'utenza.

#### Nomina dell'Amministratore di Sistema

Con determinazione n. 241 del 28/08/2018 è stato nominato in *outsourcing* l'Amministratore di Sistema o, tecnico sistemista. Figura professionale con competenze *hardware* e *software* specifiche per quanto riguarda le caratteristiche delle architetture informatiche, i livelli di sistemistica e, in particolare, l'utilizzo e la condivisione di grandi quantità di dati attraverso le reti di comunicazione. Una tale figura proiettata all'interno della nostra Azienda garantisce la funzionalità dell'intera rete informatica, dei sistemi di sicurezza del networking nonché, definisce le procedure di autenticazione alla rete e di autorizzazione all'accesso ai dati da parte gli utenti, curando interventi di conservazione dei dati, attraverso debite soluzioni di *backup* e progettando le attività di supporto al *disaster recovery*. L'importanza della nomina nel pieno rispetto delle vigenti specifiche disposizioni in materia di trattamento dei dati personali, con particolare riferimento al profilo relativo alla sicurezza nella custodia e nel trattamento dei medesimi dati personali. La stessa è stata possibile previa valutazione dell'esperienza, della capacità e dell'affidabilità del soggetto designato, il quale deve fornire idonea garanzia del pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo



relativo alla sicurezza e deve essere in ogni caso individuale e recare l'elencazione analitica degli ambiti di operatività consentiti in base al profilo di autorizzazione assegnato.

#### ***Manutenzione dell'infrastruttura informatica***

Per tutto quanto sopra è doveroso sottolineare che le esigenze operative della rete informatica risultano essere sempre più complesse e i tempi di risposta devono essere pensati per essere i più rapidi e puntuali possibili. Continuamente, da tutte le postazioni di lavoro, arrivano sollecitazioni per piccoli o grandi interventi di manutenzione, spesso semplici situazioni facilmente risolvibili, ma anche problemi più articolati che richiedono l'intervento di personale professionalmente preparato in materia. Con il contratto della durata di tre anni, con decorrenza dal 01/10/2018 al 30/09/2021 (RDO MEPA n.593904) stipulato con Italbyte Sistemi Srl, è stato così assegnato il Servizio di Manutenzione hardware e sistemistico per n.35 postazioni.

#### ***Aggiornamento e adeguamento programmi di progettazione***

Per quanto riguarda le esigenze dettate dalle nuove necessità poste dal settore tecnico dell'Azienda, attraverso un'analisi di mercato sono state acquisite con Determinazione n. 157 del 05/06/2018 in abbonamento triennale di n.3 Licenze Autodesk - Autocad Lite 2018 (Progetti, disegni e documentazioni 2D) e n.1 Licenza Autodesk - Revit LT + Autocad LT 2018 (Documentazione Completa 2D e 3D). Le stesse implementano le licenze utilizzabili ma ormai non più aggiornabili che sono state acquisite in passato. L'Amministrazione ha così completato la generale funzionalità del sistema informativo aziendale ed in particolare nel settore tecnico avviata con l'acquisto dei Software Blumatica Energy e la Suite Mosaico;

#### ***Adeguamenti al Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR) e supporto al DPO.***

Nel corso del 2018, con l'entrata in vigore del nuovo Regolamento Europeo Protezione dei Dati (GDPR) è emersa l'urgenza di avviare un processo organico e sistematico di revisione e ottimizzazione del Sistema di protezione dei dati personali nell'organizzazione dell'Ente. Con Determinazione n. 263 del 20/10/2018 è stato affidato alla Soc. Ti Forma Srl il servizio di Compliance, dove in particolare sono state contraddistinte le seguenti fasi:

Fase 1: Valutazione della compliance: raccolta di tutte le informazioni sull'organizzazione aziendale analisi e valutazione della documentazione in uso.

Fase 2: Creazione del registro dei trattamenti

Fase 3: Stesura/Modifica della documentazione affinché risulti completa ed aggiornata secondo le prescrizioni della nuova normativa

Fase 4: Definizione delle politiche di sicurezza e valutazione dei rischi

Fase 5: Processo di Data Breach

Fase 6: Valutazione d'impatto sulla protezione dei dati personali

Durante i successivi mesi sono state portate poi a termine tutte le attività, comprese quelle formative per il personale curate dalla Colin & Partners Srl soggetto incaricato dal fornitore per tali compiti.

#### **Contenzioso Imu/Tasi**

L'Ufficio Ced, in collaborazione con l'Ufficio Contabilità e l'Ufficio Legale, si sono adoperati nell'attività di opposizione al pagamento di maggiori imposte ai comuni relativa alle problematiche connesse all' IMU e alla TASI .In particolare sono state formulate opposizioni e definito transazioni sugli atti di seguito descritti:

- avviso n. 334 del 20/12/2017, notificato presso i nostri Uffici il giorno 21/12/2017, in relazione a imposta IMU ANNO 2012 e relativo agli immobili di proprietà dell'Ater siti nel Comune di CANINO;

- provvedimento n. 293 del 24/05/2018, notificato presso i nostri Uffici il giorno 19/06/2018, l'avviso di accertamento dell' imposta IMU 2013, per un importo di € 1.797,00 di cui € 609,22 per sanzioni e interessi, relativo agli immobili di proprietà dell'Ater siti nel Comune di Carbognano.
- pagamento IMU 2012 - avviso n. 598 del 15/12/2017, notifica del 31/01/2018 dell'importo di € 3.862,00 - contestato dal Comune di Orte (cod. cat. G135), relativo al saldo dell'imposta IMU dell'anno 2012.
- avviso n. 118 del 09/12/2017 dell' Ufficio Tributi Comune di Piansano, pagamento IMU 2012 - Nonostante la *richiesta di esame in autotutela* presentata dall'Azienda con prot. n.150 del 22/01/2018, circostanziata degli indirizzi operativi forniti da Federcasa, seguiti nell'applicazione della normativa in essere, copie di sentenze e atti sulla giurisprudenza prodotta in merito, e la successiva ulteriore richiesta, inviata da questo Ufficio con nota n.313 del 20/02/2018, il Comune di Piansano, con note n. 731 del 19/02/2018 e n. 3320 del 30/07/2018 rigettava in parte le istanze presentate, accogliendo la discarica delle sole sanzioni, per l'importo di € 610,60.
- provvedimento n.60 del 30/10/2018, notificato presso i nostri Uffici il giorno 27/11/2018, l'avviso di accertamento dell' imposta per i servizi indivisibili comunali TASI 2014, per un importo di € 2.977,00 - relativo agli immobili di proprietà dell'Ater siti nel Comune di Vetralla.
- avviso n. 4 del 23/11/2017, notifica del 05/01/2018 dell'Ufficio Tributi Comune di Cellere, per il pagamento IMU 2012;

### Ufficio Contabilità

Nel corso dell'anno 2018 l'Ufficio è stato impegnato nella normale attività di gestione che ha visto l'emissione di n. 695 mandati di pagamento, n. 329 reversali di incasso, n. 492 fatture d'acquisto registrate, n. 195 fatture emesse registrate e n. 5.990 fatture emesse, numerate e trasferite dal programma di gestione utenza (GELIM) al programma di contabilità (SICEFIN).

Oltre al rispetto di tutti gli adempimenti fiscali previsti in linea con le scadenze da normativa (circa n. 100 F24 telematici relativi a contributi dipendenti; pagamenti IVA, versamenti ritenute d'acconto, versamenti imposte varie ed interventi sostitutivi; predisposizione dei registri IVA per il calcolo delle liquidazioni mensili ed invio telematico dei relativi F24 di pagamento, dichiarazioni fiscali, invio telematico delle Fatture Elettroniche sulla piattaforma della PA) si è aggiunto lo spesometro (comunicazioni che i soggetti passivi d'IVA devono presentare annualmente all'Agenzia delle Entrate) nonché le comunicazioni periodiche di liquidazione IVA sempre da inviare all'Agenzia delle Entrate per via telematica.

L'Ufficio ha predisposto per ogni fornitore, con decorrenza 01/01/2014, una scheda riepilogativa degli impegni di spesa (Determina) e dei pagamenti effettuati (Mandati di Pagamento) al fine di consentire un monitoraggio costante e puntuale degli stessi.

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

E' stato predisposto come ogni anno il modello ISTAT RIDDCUE sui dati sintetici dell'andamento economico-patrimoniale dell'Azienda.

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



Sono stati effettuati accertamenti e verifiche con l'Ufficio Tecnico e i Comuni per pagamenti aree e finanziamenti pregressi.

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

- nella gestione delle pensioni del personale;
- nella gestione e valutazione dell'utenza relativa alla fornitura energetica che fino al 2017 era in clausola di salvaguardia ed a seguito di indagine di mercato è stato individuato un nuovo fornitore del mercato libero con un nuovo contratto che produrrà un risparmio nei prossimi esercizi;
- nella gestione delle polizze assicurative del personale e del patrimonio immobiliare.

### Ufficio PEA

Nel corso dell'anno 2018 l'Ufficio è stato impegnato in primo ordine nel monitoraggio e controllo dei centri di costo dei vari uffici dell'Azienda, con asseverazione sulle determinate di impegno di spesa, attività propedeutica all'elaborazione delle Variazioni al Previsionale 2018 e alla preparazione del lavoro necessario alla predisposizione del Bilancio di Previsione 2019.

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

L'Ufficio, relativamente agli acquisti di beni e servizi, nell'ottica della normativa in materia di acquisizione di beni e servizi come modificata dal D. Legge 6 luglio 2012 n. 95 convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012 n. 135 che prevede il ricorso al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (M.E.P.A.), ha curato le procedure di approvvigionamento di beni e servizi come richiesti dai vari Uffici ed in base alle esigenze di volta in volta valutate. Sono state avviate procedure per circa n. 20 necessità di approvvigionamento, a partire dai buoni pasto fino al servizio di pulizie e noleggio auto aziendali. Fabbisogno monitorato e gestito con il lavoro quotidiano di provveditorato, forniture e servizi in economia.

L'Ufficio è stato impegnato, inoltre, alla richiesta di tutti i Documenti Unici di Regolarità Contributiva (DURC) ai fini di ogni liquidazione di fattura nonché alla richiesta, per i pagamenti di importo superiore ad €. 5.000,00, delle Verifiche inadempimenti art. 48-bis del D.P.R. 602/73 all'Agenzia delle Entrate attraverso il portale Acquisti in Rete di Consip.

Oltre il lavoro ordinario indicato sopra, l'Ufficio nel corso del 2018, si è adoperato alla predisposizione ed invio dell'adempimento semestrale dell'Anagrafe delle Prestazioni Professionali (relativo alla comunicazione al Dipartimento Funzione Pubblica -PERLAPA- della banca dati che raccoglie gli incarichi conferiti dalle pubbliche amministrazioni a consulenti) ed annuale della SICO (Il Sistema Conoscitivo del personale dipendente dalle amministrazioni pubbliche) attraverso il quale si comunica la rendicontazione a consuntivo della consistenza del personale, delle sue caratteristiche e della relativa spesa alla Ragioneria Generale dello Stato.

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

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

## AREA TECNICA

### Ufficio Patrimonio- Sezione A

Secondo la vigente "Organizzazione e Competenze dei Servizi" di questa Azienda, approvata con Deliberazione del Commissario Straordinario n° 23 del 26 ottobre 2016, all'interno del Servizio Tecnico trova collocazione anche l'Ufficio Patrimonio composto da n° 2 Sezioni delle quali alla presente Sezione A sono assegnate le seguenti distinte principali competenze:

- Segreteria Comitato Tecnico;
- Aree e Convenzioni con i Comuni;
- Autorizzazioni lavori assegnatari;
- Gestione Sinistri Assicurativi;
- Vigilanza Cooperative;

L'attività della Sezione A che maggiormente ha caratterizzato il lavoro di questo Ufficio nel corso dell'anno 2018, di seguito viene sinteticamente illustrata:

#### 1) Comitato Tecnico art. 9 L.R. n° 30/2002

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

Funzioni e competenze della segreteria trovano attuazione nel "Regolamento per la disciplina del funzionamento del Comitato Tecnico", appositamente predisposto da questo Ufficio ed approvato dal Commissario Straordinario con deliberazione n° 42 del 14-12-2015.

Con nota del 23-02-2018 prot. n° 0104991 la Regione ha comunicato che "... data la decadenza degli Organi istituzionali delle Aziende, anche i comitati tecnici, funzionanti fino alla data del 30 settembre 2017, non possono continuare ad operare, ma dovranno essere ricostituiti i nuovi comitati ..."

La Regione Lazio, nel frattempo, non ha creato i presupposti per poter procedere alla suddetta ricostituzione, pertanto nel corso dell'anno 2018 non c'è stata attività del Comitato Tecnico in quanto non costituito e, conseguentemente, la relativa spesa ipotizzata in sede di bilancio previsionale non è stata sostenuta.

#### 2) Aree e Convenzioni con i Comuni: acquisizione e/o retrocessione diritto di superficie

- Stipula Convenzioni:

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

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

Soprattutto in Viterbo capoluogo e frazioni, nonostante il lavoro già svolto nel 2017, che ha consentito la stipula di ben 5 convenzioni di vecchie aree edificate negli anni 1975-1980, erano ancora numerose analoghe convenzioni per la concessione definitiva del diritto di superficie non stipulate che questo Ufficio ha ereditato, senza continuità e presenza del personale a suo tempo preposto.

Dalla verifica degli atti rinvenuti le convenzioni non ancora stipulate con il Comune di Viterbo corrispondevano agli interventi costruttivi di seguito indicati:

- legge n° 166/'75 n° 14 alloggi in frazione La Quercia (attuale Via della Fiera)
- legge n°166/'75 n° 57 alloggi Viterbo loc.Salamaro (via Cacciabella 4-6-8-10-12-14)
- legge n° 492/'75 n° 27 alloggi in Viterbo Carmine II° (attuale via G. Bonucci 2-4-6);
- legge n° 492/'75 n° 16 alloggi in Viterbo frazione S. Martino al C. (strada Filante 75)
- legge n° 513/'77 n° 68 alloggi in S. Martino al.C. (via G. di Vittorio 5-7-9 ..19-21-23)
- legge n° 457/'78 - 3° b. n°90 alloggi in Viterbo loc. Ellera/Capretta (via Dora Baltea);
- legge n° 457/'78 - 5° b. n°118 alloggi in Viterbo loc. S. Barbara (via dei Buccheri)

Tale situazione crea anche notevoli difficoltà ed impedimenti alla corretta gestione e/o vendita di tali alloggi, nonché disservizi nei rapporti con gli assegnatari nei condomini misti.

Nonostante la difficoltà di individuazione e reperimento della documentazione tecnico-amministrativa (delibere, licenze edilizie, mandati di pagamento, documentazione ipo-catastale, ecc.) necessaria per procedere alla stipula di dette convenzioni, il proficuo lavoro svolto lo scorso anno ha consentito di regolarizzare ben 5 delle localizzazioni sopra indicate.

Nel corso del 2018 sono state infatti stipulate, con atto notarile, le seguenti convenzioni definitive:

- legge n° 166/'75 n° 14 alloggi in frazione La Quercia (attuale Via della Fiera)
- legge n°166/'75 n° 57 alloggi Viterbo loc.Salamaro (via Cacciabella 4-6-8-10-12-14)
- legge n° 492/'75 n° 27 alloggi in Viterbo Carmine II° (attuale via G. Bonucci 2-4-6);
- legge n° 457/'78 - 3° b. n°90 alloggi in Viterbo loc. Ellera/Capretta (via Dora Baltea);
- legge n° 457/'78 - 5° b. n°118 alloggi in Viterbo loc. S. Barbara (via dei Buccheri)

Le suddette convenzioni sono state stipulate dal notaio Fabrizio Fortini di Viterbo, preventivamente incaricato da questa Azienda, e per i cui rogiti era stato previsto, anche per l'anno 2018, la necessità di confermare in bilancio l'apposito conto "Interventi Vari n° 3020502000".

Nel corso dell'anno 2018 a questo Ufficio non è pervenuta nessuna richiesta di parziale retrocessione del diritto di superficie precedentemente concesso.

– Determinazione e Liquidazione costo aree:

Ulteriore problematica legata alla acquisizione delle aree utilizzate per vecchi interventi costruttivi deriva dalla determinazione e corresponsione al Comune del loro costo di acquisizione.

Al momento della stipula della convenzione, l'acquisizione delle stesse aree da parte dei Comuni, spesso, non è ancora avvenuta e quindi l'art. 3 dello schema tipo della stessa convenzione (schema regionale pubblicato sul B.U.R. del 24-07-1979) prevede che : " Il corrispettivo per la presente concessione di diritto di superficie sarà determinato in ragione dell'ammontare del costo di acquisizione delle aree concesse, quale verrà comunicato dal Comune all'A.T.E.R. non appena accertato il relativo importo ..."

Ne consegue che, anche dopo la chiusura amministrativa del cantiere e l'avvenuta consegna degli alloggi ai legittimi assegnatari, i Comuni possono richiedere a questa A.T.E.R. il pagamento a saldo delle aree assegnate; in tal caso, verificata la congruità della richiesta ed assunti i provvedimenti di competenza, chiediamo alla Regione l'importo necessario per ottemperare alla richiesta del Comune.

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

Alcuni Comuni, in assenza di adeguata risposta e perdurando l'insolvenza, minacciano di adire l'autorità giudiziaria competente per il recupero forzoso del credito e, in tal caso, i costi potrebbero ulteriormente aumentare a seguito delle probabili richieste di interessi legali e rivalutazioni monetarie per effetto dei mancati e/o ritardati pagamenti.

Nel corso dell'anno 2018 questo Ufficio è stato particolarmente impegnato in tal senso per far fronte alle richieste di maggiori oneri recentemente richiesti a questa Azienda dai seguenti Comuni:

a) Civita Castellana :

- costruzione di n° 30 alloggi in loc. Pizzo Garofalo (attuale via Rio Purgatorio) ai sensi della Legge n° 865/'71 artt. 55/a e 68/b, richieste €. 13.357,70;

- costruzione di n° 60 alloggi in loc. Pizzo Garofalo (attuale via Rio Purgatorio) ai sensi della Legge n° 166/'75 art. 1, richieste €. 17.687,44;

b) Acquapendente:

Il Comune, con varie note in ultimo del 19-05-2018 prot. n° 5782, ha richiesto maggiori oneri per il definitivo costo dell'area utilizzata da questa Azienda per la realizzazione di n° 12 alloggi E.R.P.S. in loc. Fiorita ai sensi del programma quadriennale 1992-95. Ha anche modificato l'iniziale richiesta di €. 38.318,72 nell'attuale maggior importo di €.67.501,03 e non ottenendone il pagamento, in data 08-01-2019 prot. n° 42/2019, ha notificato a questa Azienda un'apposita ingiunzione di pagamento per il suddetto importo di €.67.501,03. Questa ATER, tramite il proprio legale di fiducia Avv. Carmelo Ratano, ha presentato al Tribunale di Viterbo opposizione alla suddetta ingiunzione di pagamento. La procedura giudiziaria è in corso; l'importo eventualmente da corrispondere non è ancora definito, ma probabilmente dovremo pagare.

c) Canepina :

Il Comune, per il definitivo costo dell'area utilizzata da questa Azienda per la realizzazione di n° 12 alloggi E.R.P.S. in loc. Colli ai sensi della legge n° 457/'78 - 2° biennio, ha richiesto €. 768.682,24 oltre ad ulteriori €. 10.519,39 per onorari legali e spese.

Tale richiesta è conseguente alla sentenza n° 5305 del 20-11-2007 emessa dalla Corte di Appello di Roma nei confronti del Comune di Canepina e confermata dalla sentenza di ottemperanza del T.A.R. del Lazio n°5587 del 09-05-2017;

In data 23-01-2018 al prot. n° 331, è pervenuta anche l'intimazione del "Commissario ad acta", appositamente nominato per l'esecuzione della suddetta sentenza n° 5587/2017, ad adempiere entro 20 giorni l'obbligazione assunta con la convenzione almeno per la "sorte" determinata dalla sentenza e pari a complessive €. 322.770,07, salvo successivo conguaglio per la residua somma.

Questa Azienda ha comunque incaricato l'Avv. Carmelo Ratano che, anche in questo caso, ha proposto ricorso presso il Tribunale di Viterbo con apposito atto depositato il 18-06-2018 ...

con il Comune sono attualmente in corso proposte per concordare una possibile soluzione transattiva e porre termine alla vicenda giudiziaria.

Tutti i suddetti Comuni sono stati comunque invitati a meglio documentare con dettagliati prospetti dimostrativi ed atti probatori l'entità e legittimità degli importi richiesti e se gli stessi sono anche definitivi.

Nel frattempo questo Ufficio con nota del 12 febbraio 2018 prot. n° 279 ha relazionato alla competente Direzione Regionale rappresentando la criticità della situazione e richiedendo un apposito finanziamento regionale per far fronte a tali maggiori oneri che potrebbero ammontare ad €. 1.320.000,00; detta richiesta, però, non ha ancora prodotto alcun utile effetto...

In occasione dell'incontro avvenuto in Regione il 18 aprile u.s. è stato interessato della questione aree anche il dirigente Dott. Paolo Rocchi al quale, il giorno seguente, è stato trasmesso, come richiesto, un apposito pro-memoria documentale .. ma nulla è seguito.

Questa Azienda, relativamente alle situazioni più critiche e per evitare azioni legali in passato ha soddisfatto alcune richieste anticipando le somme ai Comuni; attingendo all'apposito Conto "interventi vari n° 3020502000", le anticipazioni già effettuate con fondi propri di bilancio ammontano a totali €. 304.365,00 e per i quali si è anche recentemente reiterato l'urgente richiesta di rimborso regionale, non ancora avvenuto.

Tale situazione stà però raggiungendo la soglia di criticità e, pertanto, la definitiva soluzione della problematica è diventata ormai improcrastinabile anche perchè non disponendo di ns. sufficienti risorse non potremo sempre adempiere agli obblighi convenzionali di anticipazione e questa l'Azienda potrebbe essere presto esposta a contenziosi legali.

In previsione di possibili ulteriori richieste di anticipazione, si ribadisce la necessità di conferma in bilancio dell'apposito suddetto Conto "interventi vari n°3020502000", come per i precedenti esercizi, per far fronte a pagamenti imprevisti e/o attualmente non quantificabili per stipula convenzioni e/o richieste di maggiori costi delle aree assegnateci per vecchi interventi costruttivi a suo tempo finanziati.

Questo Ufficio ritiene comunque utile evidenziare che del totale importo di maggiori oneri per aree, attualmente già approvato per €. 471.737,02 ed in procinto di aumentare, questa ATER ha già anticipato ben €. 304.365,00, pertanto attuare l'indicazione regionale di reperire i necessari fondi da eventuali "economiche" potrebbe essere opportuno perché, pur in assenza di apposito finanziamento regionale, l'Azienda recupererebbe il suddetto importo già anticipato.

### 3) - Autorizzazioni per gli immobili in locazione

Sempre più spesso gli assegnatari avanzano specifiche richieste di apportare modifiche e/o migliorie per rendere gli alloggi più confacenti alle necessità del loro nucleo familiare ed, in alcuni casi, chiedono anche di eseguire veri e propri interventi di manutenzione ordinaria per rifacimento impianti e bagni; se autorizzati tali interventi verranno realizzati direttamente a cura e spesa dei richiedenti assegnatari.

Quando le richieste sono meritevoli di accoglimento, all'assegnatario viene rilasciata apposita comunicazione scritta dove si precisano condizioni e procedure cui l'autorizzazione è subordinata; tale nota, per conoscenza, viene inviata anche all'Ufficio Contabilità affinché siano informati delle "modifiche" autorizzate e dei versamenti che ne seguiranno.

Al riguardo si precisa che tutti gli assegnatari richiedenti devono versare preventivamente €. 25,00 a titolo di "richiesta autorizzazione lavori" e se quanto autorizzato non è configurabile come miglioria

e/o manutenzione apportata al patrimonio dell'Ente devono versare anche un ulteriore contributo per "spese sorveglianza lavori" pari al 5% del costo dei lavori realizzati.  
Nel corso dell'anno 2018 questo Ufficio ha istruito circa 70 richieste (non tutte suscettibili di essere autorizzate), pertanto i versamenti connessi, se regolarmente effettuati, potrebbero corrispondere all'importo previsto nel bilancio preventivo.

#### 4) Gestione sinistri Assicurativi

Con apposito Ordine di Servizio n° 7 del 7 novembre 2016 l'Azienda ha regolamentato la procedura e competenze dei vari Uffici e la gestione degli eventuali sinistri che dovessero verificarsi durante il periodo di validità della polizza assicurativa ed il supporto tecnico relativo alle "problematiche assicurative" in genere, sono state affidate a questo Ufficio.

Dovendo procedere al rinnovo della Polizza n°361122812, scadente il 29-11-2017, considerate le circostanze verificatesi nel trascorso anno e le elevate franchigie e/o scoperti previste dal contratto, questo Ufficio ha fornito assistenza tecnica per la predisposizione della nuova polizza affinché risultasse più funzionale ed economicamente idonea alle ns effettive necessità aziendali.

Espletata la gara con il "rivisitato capitolato di polizza" è risultata aggiudicataria la stessa Soc. GENERALI agenzia n° 906/22, ma con notevole riduzione del premio annuo, che ha quindi emesso la nuova Polizza "Assicurazione Globale Fabbricati" n° 371009957 con decorrenza dal 30-11-2017 al 28-02-2019 (attualmente però ancora operante per effetto di successiva proroga).

Nel trascorso periodo di validità dell'attuale contratto, considerato che la maggiore casistica dei ns sinistri coincide con le garanzie "acqua condotta" e "ricerca guasto" non più previste dal nuovo contratto per le eccessive franchigie, l'attività "peritale" ha riguardato per lo più sinistri causati da "Eventi Atmosferici" (garanzia diretta) e/o di Responsabilità Civile Terzi (R.C.T.).

Questo Ufficio, nel corso dell'anno 2018, ha quindi prodotto al Brokers le necessarie denunce di sinistro e, dove è già stato possibile, in contraddittorio con l'incaricato dell'assicurazione ha anche definito l'entità dei risarcimenti; per altri sono ancora in corso le previste procedure peritali per poter addivenire alla quantificazione dei rispettivi danni.

Nello specifico, gli eventi denunciati e/o definiti sono risultati i seguenti :

Danno di R.C.T. : Sinistro n° 2018-51585 del 12-12-2017,  
ATER / Ceccariglia Lamberto (assistito dall'Avv. Simone Bernini)  
danno valutato in €. 400,00 ;

Sinistro n° 13599508 del 05-04-2018, ( Evento Atmosferico / R.C.T. )  
Crollo del muro a CHIA. Le operazioni peritali sono ancora in corso; si prevede un entità di danno di circa €. 200.000,00 / 250.000,00 la cui liquidazione non è certa.

Danno di R.C.T. : evento del 09-04-2018,  
La Polizia locale di Viterbo ci ha segnalato un possibile danno causato all'auto della sig.ra Ottone Daniela e, conseguentemente, a scopo puramente cautelativo in data 24-4-2018 abbiamo informato il Brokers. Ad oggi, non avendo mai avuto espressa richiesta di risarcimento da parte della sig.ra Ottone, non è stata sporta la relativa denuncia di danno.

Danno di R.C.T. : Sinistro n° 2018-03039428 del 12-05-2018  
ATER /Vasquez Renato; danno valutato in €. 400,00 ma la Compagnia HDI ha contestato la risarcibilità del danno;

Danno di R.C.T. : Sinistro del 16-05-2018,  
ATER / D'Orazio Renzo (assistito dall'Avv. Francesca Rastrelli)  
Sembrirebbe liquidato per €. 1.100,00 ma non è pervenuta a questo Ufficio alcuna comunicazione ufficiale da parte del Brokers;  
Danno di R.C.T. : Sinistro n° 906/2018/52618 del 18-09-2018,  
ATER / Fortini Camillo (assistito dall'Avv. Vittorio Belmonte)  
Per quanto a conoscenza di questo Ufficio, la definizione del sinistro non è ancora avvenuta;  
Sinistro n° 906/2019/013758976 del 29-10-2018 (Evento Atmosferico)  
Danni alle coperture e/o lastrici solari di vari ns fabbricati ubicati in :  
Viterbo, via dei Buccheri nn° 8 e 12, danni concordati in €. 1.700,00;  
Viterbo, via dei Buccheri n° 3/a, danni concordati in €. 7.000,00;  
Viterbo, via Beato Giacomo e P.zza S. Agostino, danni concordati in €. 3.450,00  
Viterbo, via C. Cattaneo 56/58, danni concordati in €. 1.780,00;  
Grotte di Castro, via Bardiniana, danni concordati in €. 3.340,00;  
S. Lorenzo N. via Torano / Acquapendente via G. Rossa 33, danni in €.2.200,00  
Soriano nel Cimino, via E. Monaci n° 144, danni concordati in €. 980,00;  
Farnese, via S. Francesco, danni concordati in €. 1.550,00

Il danno totale è stato concordato in €. 22.000,00 ma è stato effettivamente liquidato per €. 20.500,00 al netto della franchigia di €. 1.500,00 prevista in polizza.

Danno di R.C.T. : Sinistro n° 906/2018/52813 del 29-10-2018  
ATER / Cionco Paolo , danno valutato in €. 800,00 ;  
Danno di R.C.T. : Sinistro n° 906/2018/52814 del 29-10-2018  
ATER / Telli Paola , danno valutato in €. 2.500,00 ;  
ATER / Bussu Nino, danno valutato in €. 350,00  
Sinistro n° 906/2018/13751989 del 29-10-2018 (Fenomeno Elettrico)  
Danni all'impianto elevatore del ns fabbricato in Acquapendente via G. Rossa n° 36.  
Importo concordato €. 3.000,00, ma liquidato in €. 1.500,00 al netto della franchigia di €. 1.500,00 prevista in polizza.

Questo Ufficio, nel corso dell'anno 2018, oltre ai suddetti sinistri verificatisi durante il periodo di validità della suddetta Polizza Assicurativa, ha trattato e definito anche un ulteriore danno che questa Azienda aveva causato all'auto della sig.ra Adriana Giosuè in data 08-08-2014 a seguito del crollo di parte del cornicione del ns fabbricato sito in Tarquinia in via Ugo La Malfa n° 4 Pal. B/6. All'epoca del danno l'ATER risultò privo di polizza assicurativa, pertanto questo Ufficio ha definito direttamente la controversia, nel frattempo originatasi, sulla scorta della avvenuta quantificazione del danno in €. 2.300,00 corrispondenti alla perizia redatta dal Geom. Marco Sassara, appositamente nominato con Determinazione del Direttore Generale n° 207 del 17 luglio 2018. I possibili eventi / sinistri verificabili nel corso dell'annualità assicurativa non sono prevedibili, pertanto non si è in grado di fornire una previsione in ordine all'entità dei possibili danni / risarcimenti che l'Azienda potrebbe iscrivere a bilancio.

5) - Vigilanza finanziamenti a Cooperative FF.AA.

Trattasi di cooperative edilizie, i cui soci sono appartenenti alle forze armate, assistite da contributo erariale ex art. 7, comma 3, legge n° 492/75 che hanno beneficiato di contributo statale.

Con apposita nota prot. n° 1648/1991 il Ministero dei LL.PP. ha chiarito che la vigilanza dell'I.A.C.P. sulle cooperative doveva esplicarsi mediante l'approvazione:

dei relativi programmi di intervento e dei progetti esecutivi degli stessi;

dell'esito della gara di appalto e del contratto di appalto;

di ogni perizia suppletiva e di variante, nonché di proroghe per maggiori lavori;

del collaudo e determinazione su eventuali riserve.

Da un confronto con gli iniziali progetti presentati e approvati (n° 27) risultano ancora da collaudare i seguenti interventi:

n° 12 alloggi in Viterbo loc. Barco, presentato dalla Coop.va ALES '89;

n° 12 alloggi in Viterbo loc. Pilastro, presentato dalla Coop.va CORCIRA;

n° 70 alloggi in Viterbo loc. Pilastro, presentato dalla Coop.va CORUNCA;

n° 30 alloggi in Viterbo loc. Carmine, presentato dalla Coop.va ETRURIA 2000;

n° 12 alloggi in Viterbo loc. Barco, presentato dalla Coop.va S. VALENTINO;

n° 40 alloggi in Toscana ex Gescal, presentato dalla Coop.va SENATO DECIMA.

A questo Ufficio, nel corso dell'anno 2018, non sono pervenuti atti e/o richieste da parte delle suddette Cooperative, né si ha notizia dell'eventuale ancora attività delle stesse.

Come già affermato lo scorso anno, delle suddette Cooperative non si hanno notizie da anni e per alcuni dei suddetti interventi non si ha neanche conferma che i lavori siano mai iniziati.

Ulteriori attività

Nel corso dell'anno questa Sezione A dell'Ufficio Patrimonio ha inoltre collaborato attivamente anche con altri Uffici e Servizi aziendali per lo svolgimento delle seguenti ulteriori attività:

rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata dall'Azienda;

formulazione dei QQ.TT.EE. relativi agli interventi di N.C., R.E. e/o M.S.;

indicazioni utili alla programmazione degli interventi di N.C., Recupero e Manutenzione Straordinaria che l'Azienda intende attuare anche mediante l'utilizzo delle risorse disponibili derivanti da :

a) fondi residui ed eventuali economiche di finanziamenti CC.DD.PP. e/o regionali;

b) proventi dalle alienazioni degli alloggi di cui alla Legge n°560/93.

### Ufficio Patrimonio- Sezione B

Secondo la vigente "Organizzazione e Competenze dei Servizi" di questa Azienda, approvata con Deliberazione del Commissario Straordinario n°23 del 26 ottobre 2016, all'interno del Servizio Tecnico trova collocazione anche l'Ufficio Patrimonio composto da n°2 Sezioni con le seguenti distinte principali competenze :

Sezione A



- Segreteria Comitato Tecnico;
- Arce e Convenzioni con i Comuni;
- Autorizzazioni lavori assegnatari;
- Gestione Sinistri Assicurativi;
- Vigilanza Cooperative;

Sezione B

- Inventario Patrimonio Immobiliare;
- Accatastamenti;
- Stime alienazioni - locazioni non ERP;
- Vendita alloggi e locali;
- Gestione Condomini;
- Sicurezza Aziendale D. Lgs. n°81/2008.

Sezione B:

Inventario Patrimonio immobiliare: tenuta, aggiornamento e verifiche catastali

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

- predisposizione di tutta la documentazione tecnica indispensabile per l'alienazione degli immobili ai privati: visure ipo-catastali, planimetrie, schede tecniche, determinazione moltiplicatore da applicare alle rendite catastali degli alloggi, redazione stime per l'alienazione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree, acquisizione parere di congruità sulle stime da parte dell'Agenza Entrate - Dir.ne prov.le Viterbo - Ufficio prov.le Territorio, a seguito "protocollo di intesa per attività di valutazione immobiliare";
- accertamenti patrimoniali, per conto dell'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio, in qualità di Azienda gestore degli immobili di Erp, delegata alla predisposizione e sottoscrizione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa richiesta per l'alienazione di tali immobili ai privati, previo: richiesta visure ipo-catastali e planimetrie catastali, aggiornamenti catastali a seguito predisposizione e sottoscrizione elaborati tecnici Docfa e Pregeo, supporto alla stipula dei rogiti;
- accertamenti patrimoniali relativi agli immobili trasferiti all'Azienda a seguito della soppressione dell'Incis, Ina Casa, Gescal, ex "Antimalsane";
- verifiche periodiche relative ai tributi/tasse/contributi richiesti all'Azienda, quali: tosap, cosap, tarsu, imu-tasi; consorzio tevere nera; consorzio bonifica tevere e agro romano; consorzio strada vicinale chiesuola;

- aggiornamenti e ricognizioni del patrimonio edilizio dell'Azienda;
- attività relativa alla Rspp dell'Azienda per il Servizio Tecnico.

Questa Sezione è inoltre impegnata negli accertamenti ipotecari e catastali relativi a n.135 alloggi, edificati ex legge n.640/1954, trasferiti a questa Azienda a titolo gratuito in proprietà dall'Agenzia del Demanio - Filiale Lazio.

Tali alloggi sono stati inseriti nel Piano di vendita alloggi, approvato con Determinazione Regionale 4 luglio 2016 e, all'attualità, hanno manifestato interesse all'acquisto n.21 affittuari.

Dalle verifiche in corso è emersa per ogni unità immobiliare l'esatta identificazione catastale (foglio, particella, subalterno) ma si è evidenziata la totale assenza di documentazione (planimetrie catastali ed elaborati di piano) indispensabile per procedere ai relativi rogiti.

Prosegue anche l'aggiornamento e creazione di nuovi "Fascicoli del Fabbricato" dove vengono raccolti gli atti di carattere tecnico-amministrativo degli immobili costituenti il patrimonio Ater; ciò anche ai fini della puntuale verifica della corrispondenza dei dati catastali con le unità immobiliari iscritte nel patrimonio aziendale.

In tale fascicolo va inserita, nel rispetto degli obblighi in materia di certificazione energetica, anche il relativo attestato di prestazione energetica - ape di ogni alloggio o locale commerciale, documento indispensabile per le stipule dei contratti di vendita e/o locazione.

#### Attuazione Piani di vendita

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 - 4 luglio 2016 n.G07556, sono stati venduti nell'anno 2018 n.17 alloggi + n.1 alloggio inserito nel Piano vendita di cui alla DGR n.429/2007, per un importo complessivo di €. 606.825,89.

#### Estinzione diritto di prelazione

Nel corso dell'anno 2018 è proseguita l'importante attività dell'Ufficio relativamente all'alienazione degli alloggi di Erp da parte di privati, ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n.560 e della legge regionale 28 dicembre 2006, n.27, che sommariamente riguarda:

- la determinazione moltiplicatore da applicare alle rendite catastali per la quantificazione del prezzo di cessione alloggio;
- la determinazione importo versamento per estinzione diritto di prelazione;
- la predisposizione della documentazione notarile per atti di trasferimento.

## Gestione condomini

La gestione dei condomini, di competenza dell'Ufficio Patrimonio dal 27.10.2016 è, all'attualità, in una fase di cambiamento e riorganizzazione dei vari procedimenti, anche in considerazione:

- dell'entrata in vigore della legge regionale n.9 del 14.08.2017 che dispone azione diretta dell'Amministratore dei servizi condominiali per il recupero delle somme dovute nei confronti dell'assegnatario moroso per la gestione dei citati servizi;

- dell'attività per l'acquisizione della certificazione obbligatoria di aggiornamento professionale degli Amministratori di condominio, disciplinata dal D.M. n.140/2014, necessaria per poter espletare tale funzione;

aggiornamenti procedurali che verranno sottoposti all'attenzione dell'Azienda, successivamente all'ultimazione dell'attività in corso riguardante, inoltre, la verifica dei regolamenti condominiali, delle tabelle millesimali, dei verbali assembleari, delle spese condominiali - contabilità e riparto, dei rapporti con gli Amministratori e terzi, dei procedimenti legali c/inquilini morosi e c/entità condominiali.

Tale riorganizzazione necessiterebbe di maggiore tempo e lavoro, oltre la ordinaria attività dell'Ufficio, pertanto, qualora si volesse dare, e sarebbe opportuno, maggiore priorità a tale importante realtà, si propone sin d'ora la costituzione di apposito gruppo di lavoro e l'individuazione per tali procedimenti, di specifico progetto di produttività.

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

Attività Responsabile servizio di prevenzione e protezione - Rspg dell'Azienda

Nel corso dell'anno 2018 è proceduta, da parte del Responsabile della Sezione B - in qualità di Rspg interno del Servizio Tecnico, l'attività di proposta-supporto-controllo di tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente, relativamente alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

In particolare il controllo degli adempimenti che l'impresa CMA srl di Rieti - in qualità di Rspg esterno, dovrà fornire all'Ater, con il supporto dell'incaricato Rspg esterno geom. Adriano RENZI, di seguito sintetizzati:

□ check-up aziendale, aggiornamento documento valutazione rischi, individuazione e programmazione degli interventi necessari, aggiornamento del piano di sicurezza, organizzazione del servizio di prevenzione e protezione dai rischi, aggiornamento lay-out con indicazione delle vie di fuga, aggiornamento piano di evacuazione degli edifici, organizzazione e gestione della prova di evacuazione, gestione dei rapporti con gli organi di vigilanza, informazione sul d.lgs. n.81/2008 tramite consegna CD, informazione per addetti alle emergenze (antincendio - primo soccorso), organizzazione della riunione periodica annuale, valutazione dei rischi legati all'utilizzo del

macchinari, aggiornamento periodico della documentazione, valutazione del rischio chimico (d.lgs. n.25/2002), consulenza telefonica gratuita in ambito alle problematiche legate al d.lgs. n.81/2008, consulenza relativa all'acquisto dei d.p.i. e sulle attrezzature per la lotta agli incendi; costo di euro 1.600,00 + iva;

- corso formazione RLS - Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza, durata 32 ore e costo di euro 350,00 + iva per n.1 partecipante;
- aggiornamento piano di emergenza ed evacuazione;
- attività di consulenza sorveglianza sanitaria da parte del Medico competente incaricato dott.ssa Ines PICCARI, costo euro 250,00 + iva;
- visite mediche lavoratori (n.34), costo euro 1.700,00 + iva;
- predisposizione segnaletica di sicurezza negli ambienti di lavoro, a seguito utilizzo segnali di sicurezza e avvertimento per proteggere la salute e la sicurezza dei lavoratori.

Altra attività da svolgere, per verificare e mantenere le condizioni di sicurezza, è la tenuta e le verifiche periodiche delle attrezzature antincendio (n.11 estintori, n.9 maniglioni antipánico, n.1 porta tagliafuoco).

Si dovrà procedere, con sollecitudine, alla elezione del Rappresentante dei lavoratori per la Sicurezza, alla designazione dei lavoratori addetti al Primo Soccorso, e dei lavoratori per Prevenzione Incendi e Lotta Antincendio ed Evacuazione.

#### Ulteriori attività

Nel corso dell'anno l'Ufficio Patrimonio ha collaborato inoltre attivamente anche con altri Uffici per lo svolgimento delle seguenti ulteriori attività:

- rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata dall'Azienda;
- formulazione dei QQ.TT.EE. relativi agli interventi di Nuova Costruzione, Recupero Edilizio e/o Manutenzione Straordinaria;
- indicazioni utili alla programmazione degli interventi di Nuova Costruzione, Recupero e Manutenzione Straordinaria, che l'Azienda intende attuare anche mediante l'utilizzo delle risorse disponibili derivanti da:

- a) fondi residui ed eventuali economie di finanziamenti CC.DD.PP. e/o Regionali;
- b) proventi dalle alienazioni degli alloggi di cui alla Legge n°560/93.

### Ufficio Costruzioni- Servizio Tecnico

Le attività che afferiscono a tale ufficio sono molteplici e si esplicano 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, accertamenti, 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 in precedenza è stata fortemente rallentata dalla evidente carenza di organico, pertanto alcuni procedimenti che andavano completati nelle fasi di progettazione o avvio delle gare d'appalto, sono rimasti fermi per mancanza oggettiva di figure professionali a cui affidare le varie competenze. Nell'anno 2018 l'Azienda, nell'ottica propositiva di un riavvio di tali attività, 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' stato quindi possibile avviare una serie di procedimenti dei quali è stata ultimata la progettazione, sono stati affidati i lavori e sono già stati eseguiti o sono in corso di esecuzione alla data di dicembre 2018.

### 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

In data 20-08-2015 viene rilasciato dal Comune di Capranica il permesso di costruire n. 159/2015. E' stato altresì redatto l'aggiornamento del progetto esecutivo che prevede un aumento del costo dei lavori a seguito degli aggiornamenti normativi e di prezzario, per il quale l'Azienda dovrà trovare copertura finanziaria.

##### 3 NC - Centro Civico ed auditorium

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

In adempimento alla convenzione sopracitata con il Comune di Capranica, è stata aggiudicata la gara d'appalto in procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa per un importo di contratto di € 750.039,69 per l'affidamento dei lavori di realizzazione dell'auditorium. E' stato firmato il contratto nel mese di novembre 2018.

#### **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 affidata a professionista esterno, per ottenere le autorizzazioni necessarie e appaltare i lavori.

#### **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 esecutiva che è in fase di completamento, per ottenere il progetto da mettere a base di gara e procedere con l'appalto dei lavori.

#### **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;

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 il progetto esecutivo strutturale ed è stato rilasciato il nuovo permesso di costruire.

#### **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 redatta in questo anno l'aggiornamento della progettazione esecutiva, è stata esperita la procedura di gara e i lavori aggiudicati, sono regolarmente ultimati in data 16/07/2018 e collaudati.

#### **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.

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. SRC 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 e i lavori sono iniziati il 29/03/2018 e sono stati in esecuzione per tutto l'anno 2018; è stato necessario operare una sospensione dei lavori a causa del rinvenimento nell'area di una tubazione del gas da spostare.

#### **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 ed è stato nominato con Determinazione n.163 del 13/06/2018 un professionista esterno quale collaudatore tecnico amministrativo che ha avviato le procedure di collaudo.

### **ATTIVITA' RELATIVA AL RECUPERO EDILIZIO**

#### **1 R) borgo storico Castiglione in Teverina**

##### **Acquisizione e recupero n. 8 alloggi**

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

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

E' stato affidato l'incarico esterno ad un ingegnere strutturista con l'obiettivo di mettere in sicurezza e recuperare tale manufatto 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.

E' stato tuttavia già progettato un intervento iniziale di messa in sicurezza dei manufatti edilizi (primo stralcio) per un importo di circa € 39.972,82, propedeutico al vero e proprio recupero, anche a seguito di Ordinanza Sindacale, lavoro che è stato affidato ad impresa e i cui lavori sono stati avviati e conclusi alla fine del 2018.

#### **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, 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 si può procedere al collaudo tecnico-amministrativo dell'opera.

E' in fase di ultimazione la progettazione definitiva per il 2° stralcio riguardante il recupero degli alloggi del Borgo a seguito della quale è emerso che il finanziamento residuo a disposizione non risulta sufficiente e quindi si è pensato di rimodulare l'intervento su una consistenza inferiore (da 36 alloggi a 23 alloggi); sono stati attivati i contatti con l'amministrazione comunale per avviare tutte le procedure per ottenere le autorizzazioni necessarie.

Nel frattempo il giorno 05/04/2018 si è verificato nel borgo storico, un evento di cedimento delle volte di due cantine che hanno determinato il crollo delle murature soprastanti creando danni sui fabbricati antistanti, causato dalle persistenti piogge. A questo proposito si è intervenuti subito il giorno successivo, con una procedura di somma urgenza affidando i lavori ad impresa specializzata per la messa in sicurezza e ricostruzione di quanto distrutto e consolidamento di quanto lesionato. Tali lavori alla data del dicembre 2018 risultano in fase di ultimazione e hanno conseguito la messa in sicurezza dei manufatti in stato di degrado, la ricostruzione degli edifici abitati che avevano subito grossi danni e il ripristino della viabilità all'interno del borgo per un importo complessivo di € 381.452,79.

#### **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. Si sta procedendo ad effettuare una progettazione per opere di completamento, non previste nel progetto iniziale, utilizzando le economie provenienti dal cantiere, il cui progetto preliminare è stato inviato alla Regione Lazio per ottenere l'autorizzazione con nota prot. n. 860 del 02/05/2018, e precedenti richieste n. 244 del 20/02/2017 e prot. n. 3747 del 19/12/2017.

#### **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.

Nel frattempo sono state eseguite diverse indagini sui manufatti e verifiche statiche sulla consistenza degli immobili, ed è stata progettata la messa in sicurezza dell'immobile sito in piazza del comune per un importo lavori di € 39.879,13. Tali 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 e i lavori; alla data di dicembre 2018 sono in corso di affidamento.

#### **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; ultimata è anche la progettazione esecutiva che ha però già evidenziato anche la necessità di aggiornamento del Q.T.E. con un supero di finanziamento del quale, eventualmente, potrebbe farsi carico lo stesso Comune.

Il Comune di Civita Castellana ha inviato nota prot. n. 795/2018 del 06.11.2018 con la quale chiede di poter realizzare uno stralcio esecutivo rispetto all'intervento complessivo previsto, nei limiti del finanziamento originario concesso. Tale stralcio progettuale, dopo diversi sopralluoghi effettuati con i tecnici del comune così come richiesto, è stato redatto dai tecnici dell'ufficio costruzioni e trasmesso al Comune, ma alla data di dicembre 2018 non si ha alcuna risposta.

## ATTIVITA' RELATIVA ALLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

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

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

### 1M) 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 esperita la gara d'appalto ed è stato firmato il contratto d'appalto e i lavori hanno avuto inizio entro il mese di luglio 2018. Alla data del dicembre 2018 i lavori sono in corso di esecuzione.

### 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 in corso di pubblicazione la gara d'appalto per i lavori. Nel frattempo sui garages adiacenti l'edificio è stato effettuato un intervento di bonifica dall'amianto, regolarmente ultimato.

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

#### Manutenzione straordinaria muro di sostegno

Finanziamento € 48.475,00 - Lavori € 35.000,00

L'intervento riguarda l'esecuzione di un muro di sostegno a confine tra una proprietà privata ed un'area di proprietà ATER.

Relativamente a questo intervento sono stati affidati i lavori che hanno avuto inizio il 29.11.2017 e regolarmente conclusi il 09.10.2018. E' stato redatto altresì il collaudo statico.

### 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 sono in sospensione a causa di un contenzioso con il Condominio. Alla data di dicembre 2018 i lavori risultano ancora sospesi.

**5 M) VITERBO Via Bruno Buozzi**

**Manutenzione straordinaria sulle pertinenze esterne**

Finanziamento € 152.931,74 - Lavori € 112.000,00

Intervento reso possibile e immediatamente intrapreso in quanto recentemente 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 e ottenuta l'autorizzazione del Ministero a procedere. E' stata esperita la gara d'appalto, i lavori hanno avuto inizio il 27/04/2018 e sono in fase di conclusione.

**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 verifichi la conferma del finanziamento in Regione e espleti le procedure di aggiudicazione.

**ALTRE ATTIVITA' SVOLTE DALL'UFFICIO COSTRUZIONI - SERVIZIO TECNICO**

Nel corso dell'anno l'Ufficio Costruzioni è stato altresì impegnato nello svolgimento delle seguenti ulteriori attività :

- elaborazione ed assistenza ai vari uffici del Servizio Tecnico per la redazione e presentazioni progetti relativi a pratiche autorizzative edilizie, paesaggistiche, strutturali ecc;
- redazione delle tabelle millesimali secondo il criterio prioritario degli immobili iscritti nel piano di vendita e di quelli a proprietà mista;
- assistenza tecnica all'ufficio Patrimonio necessaria per la vendita degli alloggi attraverso redazione Attestati Prestazione Energetica e collaborazione per pratiche catastali;
- accesso ai portali ANAC per le istruttorie relative alle gare di appalto e la trasmissione dei dati relativi agli appalti, ancorché attività assegnata all'Ufficio Legale;
- trasmissione dati appalti e lavori alla BDPA e adempimenti vari relativi alla trasmissione dati ai vari portali istituzionali;
- rapporti con lo Sportello Unico Previdenziale (INPS, INAIL e Cassa Edile) per verificare la regolarità contributiva delle imprese appaltatrici;
- adempimenti per la formulazione dei bandi da gara ed espletamento delle procedure di appalto, ancorché attività assegnata all'Ufficio Legale;
- supporto all'attività del Comitato Tecnico di cui all'art. 9 della L.R. n° 30/2002;
- rapporti con la Regione per le richieste e l'utilizzo dei finanziamenti necessari all'attuazione dell'attività programmata dall'Azienda;
- indicazioni utili alla programmazione degli interventi di N.C., Recupero e Manutenzione che l'Azienda intende attuare anche mediante l'utilizzo delle risorse disponibili derivanti da :  
a) fondi residui ed eventuali economie di finanziamenti CC.DD.PP. e regionali;  
b) proventi dalle alienazioni degli alloggi di cui alla Legge n° 560/93.
- redazione dei Certificati APE necessari per la stipula dei contratti di locazione e/o vendita degli alloggi.
- aggiornamento periodico degli elenchi degli operatori economici e relativi regolamenti con esame e istruttoria delle istanze di ammissione;

- aggiornamento periodico degli elenchi dei professionisti tecnici e relativi regolamenti con esame e istruttoria delle istanze di ammissione;
- progetto di indagine sul patrimonio edilizio di Proprietà ATER con campagna conoscitiva sulle caratteristiche dei fabbricati, con l'obiettivo di monitorare lo stato di conservazione e manifestare le eventuali criticità.

In conclusione i risultati conseguiti con la certificazione del Bilancio, il contenimento del disavanzo fisiologico con il risultato positivo della gestione caratteristica dimostrata dall'indice di bilancio MOL, sono stati raggiunti grazie all'impegno ed alla dedizione dimostrata dai Funzionari e dai dipendenti tutti dell'Azienda a cui questa Direzione, con orgoglio, deve rivolgere sentiti ringraziamenti per il notevole impegno profuso.

**IL DIRETTORE GENERALE**  
Avv. Fabrizio Urbani



VISTI gli schemi di bilancio e la nota integrativa che di seguito si riportano:

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

Bilancio Consuntivo al 31-12-2018

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2018
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>	
I. Immateriali	105.356
7) Altre	105.356
II. Materiali	68.636.762
1) Terreni e fabbricati	63.444.330
2) Impianti e macchinario	1.883
3) Attrezzature industriali e commerciali	
4) Altri beni	52.929
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	5.137.620
III. Finanziarie	-
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B</b>	<b>68.742.119</b>
<b>C) Attivo circolante</b>	
I. Rimanenze	913.580
2) Interventi in corso destinati alla vendita	913.580
II. Crediti	5.952.559
1) verso Clienti	1.184.512
<i>di cui entro l'esercizio</i>	1.184.512
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	-
4-bis) crediti tributari	450.168
<i>di cui entro l'esercizio</i>	450.168
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	-
5) verso altri	4.317.879
<i>di cui entro l'esercizio</i>	3.259.119
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	1.058.760
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-
IV. Disponibilità liquide	8.117.864
1) Depositi bancari e postali	8.117.864
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C</b>	<b>14.984.003</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	<b>89.127</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>83.815.248</b>

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

31/12/2018

<b>A) Patrimonio netto</b>	
I. Capitale o Fondo di Dotazione	535.289
III. Riserve di rivalutazione	204.560
V. Riserve statutarie	15.406.626
VII. Altre riserve	64.225.279
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	- 2.686.680
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	- 566.437
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>77.118.637</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	
3) Altri fondi	435.459
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)</b>	<b>435.459</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.047.025</b>
<b>D) Debiti</b>	
7) verso Fornitori	407.544
<i>di cui entro l'esercizio</i>	407.544
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	-
12) Tributari	69.399
<i>di cui entro l'esercizio</i>	69.399
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	-
13) verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.622
<i>di cui entro l'esercizio</i>	9.622
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	-
14) Altri debiti	4.063.171
<i>di cui entro l'esercizio</i>	3.686.797
<i>di cui oltre l'esercizio</i>	376.374
<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>4.549.736</b>
<b>E) Ratei e risconti passivi</b>	<b>664.391</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>83.815.248</b>




## CONTO ECONOMICO

31/12/2018

<b>A) Valore della produzione</b>	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.995.195
a) da canoni di locazione	3.995.195
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti	-
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	1.018.763
5) Altri ricavi e proventi:	937.403
a) Contributi in conto esercizio	52.967
b) Plusvalenze da alienazione	523.408
c) Rimborsi e proventi diversi	361.028
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>5.951.361</b>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-
7) per servizi	2.028.526
8) per godimento di beni di terzi	-
9) per il personale	2.383.554
a) Salari e stipendi	1.652.410
b) Oneri sociali	403.237
c) Trattamento di fine rapporto	132.594
d) Trattamento di quiescenza e simili	-
e) Altri costi	195.313
10) Ammortamenti e svalutazioni	947.942
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.917
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	945.025
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-
12) Accantonamenti per rischi	250.000
13) Altri accantonamenti	-
14) Oneri diversi di gestione	896.678
a) Fondo Regionale ERP	170.028
b) di cui Imposte gestione immobili	404.761
c) di cui altri costi	321.889
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>6.506.700</b>
<b>Differenza tra Valore e Costo della Produzione</b>	<b>(555.339)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	
15) Proventi da partecipazioni	
16) Altri proventi finanziari	78.859
17) Interessi e altri oneri finanziari	2.152
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C</b>	<b>76.707</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	
18) Rivalutazioni	-
19) Svalutazioni	-
<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE D</b>	<b>-</b>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)	(478.632)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite, anticipate	87.805
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(566.437)</b>

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

**Sede Legale: Viterbo Via I. Garbini 78/A**

**Capitale di dotazione: euro 535.289**

**Partita IVA 00061420568**

\*\*\*\*\*

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2018**

**Premessa**

Gent.ma Giunta Regionale del Lazio,

il presente bilancio consuntivo, sottoposto al Vostro esame, evidenzia una perdita di esercizio pari a Euro 566.437. Il disavanzo fisiologico più volte evidenziato derivante dal gap tra costi di gestione alloggio ed incasso canoni, compensato da una adeguata cessione degli alloggi e dagli introiti derivanti dai corrispettivi tecnici per interventi edilizi, rimane come principale causa dei disavanzi aziendali seppur ridotti. Analisi esposta ed evidenziate nella relazione del Direttore Generale a cui si rimanda.

**Informazioni di ordine generale – contenuto e struttura del bilancio**

Il Bilancio Consuntivo 2018, redatto in ottica di continuità aziendale, secondo quanto previsto dall'articolo 15 del Regolamento di Contabilità, approvato con delibera del C.d.A. n. 22 del 17 maggio 2004 comprende i seguenti documenti contabili:

- a) Stato patrimoniale ;
- b) Conto economico ;
- c) Relazione Direttore Generale;
- d) Relazione del Commissario;
- e) Nota integrativa;

ed è stato redatto in osservanza delle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del Codice civile ed in considerazione dei dettami del D.lgs. 139/2015 che recepisce la Direttiva comunitaria di riferimento n°



2013/34/UE del 26 giugno 2013, integrati dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), revisionati a dicembre 2016.

Riguardo al suddetto Decreto 139/2015, l'*A.T.E.R. di Viterbo* può essere assimilata, per numero dei dipendenti impiegati e per il valore dei ricavi della produzione, alle piccole imprese e, in quanto tale, escluso dall'obbligo della redazione della relazione sulla gestione e del rendiconto finanziario.

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

Le voci costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico non sono presentate in forma comparativa rispetto alle voci corrispondenti dell'esercizio precedente come richiesto dall'art. 2423-ter comma 5 del Codice civile, poiché il bilancio di esercizio al 31.12.2018 rappresenta il primo anno di redazione secondo gli schemi previsti dall'articolo 2423-ter e seguenti del Codice civile. Conseguentemente, non sono presenti le voci dell'esercizio precedente.

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

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

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



## Principi di Redazione del Bilancio

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

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

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

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

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

## Criteri di valutazione

### Generalità

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi, ancorché gli schemi di redazione siano

differenti, trattandosi di primo bilancio redatto secondo le indicazioni del codice civile.

### **Deroghe**

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

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

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

In generale, rinviandosi al commento posto a margine dei diversi gruppi di voci per quanto attiene all'illustrazione delle specifiche appostazioni ed ai relativi effetti, le valutazioni sono state informate ai seguenti criteri: gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati classificati tra le immobilizzazioni; con riferimento a quegli elementi patrimoniali la cui durata utile sia limitata nel tempo, il relativo valore è stato rettificato in diminuzione attraverso lo strumento dell'ammortamento.



## ATTIVO

### Immobilizzazioni

#### Immateriali:

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

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

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

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

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

#### Materiali:

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

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

I costi di manutenzione e riparazione aventi efficacia conservativa influenzano integralmente il conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. Le spese di manutenzione e riparazione aventi carattere incrementativo sono capitalizzate in quanto aumentano il valore dei cespiti ai quali si riferiscono.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'utilizzo di

immobilizzazione, la stessa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile, (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore netto contabile), viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

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

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

### **Immobilizzazioni Finanziarie**

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

### **Crediti**

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

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



condizioni di cessione degli alloggi.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

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

### **Ratei e risconti**

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

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



## PASSIVO

### **Fondi per rischi e oneri**

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

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

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

### **Trattamento di fine rapporto**

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

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

### **Debiti**

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

### **Imposte sul reddito dell'esercizio**

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

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

### **Riconoscimento ricavi**

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

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





## Attività

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

Descrizione	Costo Storico	Fondo Amm.to	Saldo al 31.12.2018
Immobilizzazioni Immateriali	420.295	314.938	105.357
<b>Totale</b>	<b>420.295</b>	<b>314.938</b>	<b>105.357</b>

Le immobilizzazioni immateriali comprendono Software, Licenze d'uso e programmi applicativi utilizzati dall'Azienda.

#### Materiali

Si riporta una tabella riepilogativa per tipologie di immobilizzazioni:

Descrizione	Costo Storico	Fondo Amm.to al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2018
Terreni e fabbricati	92.945.670	29.501.341	63.444.329
Altri beni	676.170	621.358	54.812
Immobilizzazioni in corso e acconti	5.137.620		5.137.620
<b>Totale</b>	<b>98.759.460</b>	<b>30.122.699</b>	<b>68.636.761</b>

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

Nella voce immobilizzazioni in corso e acconti sono indicate le immobilizzazioni in corso di costruzione non ancora ultimate. Per tale voce non è previsto il calcolo delle quote di ammortamento poiché, secondo i principi contabili nazionali, l'ammortamento inizierà nel momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

#### Immobilizzazioni Finanziarie

Al 31.12.2018 non risultano immobilizzazioni finanziarie

## Crediti

Si riporta una tabella esplicativa dei crediti vantati nei confronti degli assegnatari in locazione di alloggi, dei clienti per le locazioni di immobili ad uso diverso, dei cessionari per rate prezzo e degli occupanti abusivi per indennità di occupazione:

Descrizione	31.12.2018
Crediti per canoni di locazione, servizi a rimborso, quote condominiali	5.827.574
Crediti verso cessionari alloggi	1.096.553
Crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso	379.696
Crediti verso occupanti abusivi	6.335.497
<b>Totale</b>	<b>13.639.320</b>

Si riporta inoltre la situazione di tali crediti al 31.12.2018 distinta per fasi di recupero precontenziose o legali:

Nel corso del 2018 l'ufficio Legale ha continuato l'attività di monitoraggio a contatto con i legali che curano le pratiche di recupero crediti conferendo i seguenti incarichi:

n. 11 per recupero morosità relativa a locali commerciali per € 79.419,72

n. 12 per recupero morosità relativa ad alloggi per € 310.755,19

Sono in corso relativamente alla morosità degli alloggi di e.r.p. n. 322 pratiche, n. 7 alloggi di edilizia convenzionata, n. 6 relative ad alloggi a riscatto. N. 55 le pratiche legali rateizzate, e per 6 assegnatari che hanno presentato opposizione a D. I. si è giunti a sentenza favorevole per l'Ente ed eseguiti n. 2 sfratti. Nel corso del 2018 sono stati sanati completamente 8 posizioni relative agli alloggi e 3 relativi a locali commerciali. L'attività di recupero morosità ha riguardato oltre alle posizioni di utenti con regolare contratto di locazione anche gli occupanti senza titolo con il conferimento di n 15 incarichi di recupero indennità per un totale di € 627.235,26 ed emessi dal Trib. di Viterbo sono stati 20 riguardanti anche D.I. richiesti precedentemente. Gli occupanti senza titolo per i quali l'Azienda ha richiesto il decreto ingiuntivo sono, alla data del 31/12/2018, 39 per un totale di € 1.592.041,59.

Nell'ambito delle posizioni relative ai cessati sono stati adottate 3 determine di inesigibilità del credito per € 87.839,02 e n. 3 provvedimenti di transazione con utenti attivi con un abbattimento della morosità pari ad € 82.840,56 oltre a n. 42 determine per un totale di 45.

## Fondo Svalutazione Crediti

I crediti sono rappresentati in bilancio, al 31 dicembre 2018, al netto del fondo svalutazione crediti.

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

Considerato che i crediti sono numerosi e individualmente non significativi, tale verifica e valutazione è stata effettuata sull'intero portafoglio raggruppando gli stessi crediti sulla base delle caratteristiche di

rischio indicative della capacità dei debitori di corrispondere tutti gli importi dovuti secondo le condizioni contrattuali. Nei casi di specie per la determinazione delle riduzioni di valore è stata adottata, una percentuale dei crediti rappresentativa delle perdite medie storicamente rilevate, eventualmente corretta per tenere conto della congiuntura corrente.

Il portafoglio crediti al 31 dicembre 2018 è composto da tre categorie:

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

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

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

Portafoglio per categoria	Saldo al 31 12 2018	% Svalutazione	Fondo al 31 12 2018	Saldo residuo al 31.12.2018
Crediti per canoni di locazione	12.163.071	92	11.190.025	973.046
Crediti vs cessionari alloggi	1.096.553	83	915.463	181.090
Crediti vs Clienti per locazione immobili ad uso diverso	379.696	92	349.320	30.376
<b>Totale</b>	<b>13.639.320</b>		<b>12.454.808</b>	<b>1.184.512</b>

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide ammontano ad euro **8.117.864**. Nel prospetto che segue se ne riporta il dettaglio:

Descrizione	31.12.2018
Depositi bancari	8.050.387
Depositi postali	67.477
Denaro e valori in cassa	0
<b>Totale</b>	<b>8.117.864</b>

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

1. Banca Lazio Nord Credito Cooperativo.
2. Poste Italiane Spa.

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

La liquidità rilevata pari a euro **8.117.864** al 31 dicembre è da attribuire:

Descrizione conto corrente/Fondi	Saldo liquidita' al 31.12.2018
Conto Corrente Ordinario saldo contabile	49.351
Conto Corrente L.560/93 saldo contabile	7.178.937
Conto Corrente Fitti Matteotti saldo contabile	200.877
Conto Corrente Fondi Cer saldo contabile	2
Conto Corrente Fondi Legge Lupi saldo contabile	621.220
Conto Corrente Postale saldo contabile	67.477
<b>Totale Disponibilita'</b>	<b>8.117.864</b>

### Ratei e risconti attivi

Si rilevano ratei attivi e risconti attivi per complessivi € 89.127, principalmente dovuti a quote di competenza 2019 relative ad assicurazione stabili, assicurazioni del personale, noleggio affrancatrice e stampanti.

## PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
Capitale di dotazione	535.289	-	535.289
Riserva di rivalutazione monetaria	204.560	-	204.560
Riserva proventi 560/93e Contributi in c/capitale	71.015.645	1.306.807	72.322.452
Riserva statutaria e altre riserve	7.309.453	-	7.309.453
Perdite portate a nuovo	- 4.293.173	1.606.493	- 2.686.680
Risultato d'esercizio	- 240.520	- 325.917	- 566.437
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>74.531.254</b>	<b>2.587.383</b>	<b>77.118.637</b>

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

La variazione su Perdite portate a nuovo accoglie la rilevazione del riporto a nuovo della perdita d'esercizio al 31.12.2017, nonché le rilevazioni effettuate dall'Ente secondo quanto previsto dall'OIC 29 punto 44 e seguenti, di sistemazioni contabili relative agli anni precedenti.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125 -- bis, della Legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro effettivamente e definitivamente erogate nell'esercizio dalle pubbliche amministrazioni, come individuate nella medesima disposizione, a titolo di sovvenzioni, contributi o aiuti, anche in natura, sussidi, vantaggi, si specifica che i ricavi correlati ai servizi erogati a soggetti appartenenti alle pubbliche amministrazioni, nell'ambito dell'attività caratteristica svolta dalla società e regolati da contratti a prestazioni corrispettive e le agevolazioni fiscali accessibili a tutte le imprese, che soddisfano determinate condizioni sulla base di criteri generali predeterminati, che peraltro formano oggetto di specifiche dichiarazioni, non sono state considerate

rilevanti ai fini degli obblighi informativi previsti dalla legge n. 124/2017. La seguente tabella riporta, invece, le informazioni inerenti i soggetti eroganti, l'ammontare o il valore del beneficio ricevuto e breve descrizione delle motivazioni relative allo stesso, ascrivibili all'attività istituzionale. Si segnala che nell'esercizio 2019 la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi e comunque vantaggi economici pari ad euro 197.162.

Periodo/Data	Soggetto erogante	Contributo ricevuto	Causale
19/04/2018	Regione Lazio	€ 23.376	Accredito Comuni Vari Adeguamento impianti
03/09/2018	Regione Lazio	€ 27.000	Accredito M.S. Via Fratelli Bandiera Viterbo
12/10/2018	Regione Lazio	€ 71.548	Accredito Comuni Vari A.I. e Muro di sostegno Proceno
20/12/2018	Regione Lazio	€ 22.271	Accredito M.S. Via Fratelli Bandiera Viterbo
29/01/2018	Regione Lazio	€ 30.218	Contributi su Recupero Viterbo Loc. Bagnaia
30/10/2018	Stato	€ 22.749	Contributi su Residui CC.DD.PP. M.S. Viterbo Via B.Buozzi
<b>TOTALE</b>		<b>€ 197.162</b>	




## Passività

### Fondi per rischi ed oneri

Descrizione	31.12.2018
Fondo Rischi per Aree	373.868
Fondo su Cessione Immobili	35.084
Fondo Interventi Straordinari	26.507
<b>Totale</b>	<b>435.459</b>

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

Il fondo rischi rappresenta la copertura di perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile, di cui alla chiusura dell'esercizio 2018 non sono determinabili l'ammontare o la data di manifestazione. Accoglie la stima degli oneri probabili per le situazioni, basata sulle attuali conoscenze e previsioni.

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

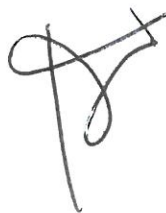
L'accantonamento a fondo è pari a euro 435.459, principalmente dovuto all'accantonamento dell'anno per Fondi rischi per aree al fine di far fronte ai rischi connessi ai contenziosi aperti fra i proprietari dell'area ed i comuni per l'acquisizione dei diritti di superficie delle stesse aree sulle quali sono stati costruiti gli alloggi ed in subordine agli eventuali contenziosi fra i Comuni e la nostra Azienda.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro**

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

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

Il fondo ammonta ad euro **1.047.025** e registra un incremento di euro **132.594** relativo per la quota del T.F.R. dell'anno e rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva sul T.F.R.





## Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda ammontano complessivamente a euro **4.549.736**.

Descrizione	31.12.2018	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	407.544	407.544	-	-
Debiti tributari	69.999	69.999	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	9.622	9.622	-	-
Altri debiti	4.063.171	3.686.797	376.374	-
<b>Totale</b>	<b>4.549.736</b>	<b>4.173.362</b>	<b>376.374</b>	-

Descrizione	Totale	ITALIA
Debiti verso banche	-	-
Debiti verso fornitori	407.544	407.544
Debiti tributari	69.999	69.999
Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	9.622	9.622
Altri debiti	4.063.171	4.063.171
<b>Totale</b>	<b>4.549.736</b>	<b>4.549.736</b>

L'Ater non ha debiti vs Banche.

Il debito verso fornitori è pari a euro 407.544 e rappresenta il debito per fatture ricevute e da ricevere.

I debiti tributari ammontano a euro **69.999** e sono relativi a ritenute e per saldo Irap mentre risulta un credito iva di € **7.613**.

Il debito verso gli enti previdenziali ammonta a euro **9.622** ed è relativo agli adempimenti per previdenza integrativa.

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

- ✓ i depositi cauzionali pari a complessivi euro **376.375**
- ✓ il debito verso il personale dipendente per euro **331.479**, costituito principalmente dalla produttività residua dei dipendenti dell'anno 2018 per Legge Merloni e da ritenute varie del personale.

- ✓ il debito vs il Comune Vari per Arec pari ad euro **661.694**
- ✓ relativamente ai debiti per gestione speciale si rinvia al prospetto sopra riportato nel prospetto esplicativo afferente la Gestione Speciale

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

DESCRIZIONE	IMPORTO
Delibera CIPE 13.3.1995	
Rientri non vincolati art. 25 lg. 513/1977	
Rientri vincolati art. 25 lg. 513/1977	1.785.477
Per restituzioni canon L.R.10/2001	937.875
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>2.723.352</b>

#### **Ratei e risconti passivi**

Nella voce si rilevano Ratei e Risconti per euro **664.391**; trattasi di quote condominiali anno 2018 pagate nel 2019, spese varie competenza 2018, residui manutentivi anno 2018 fatturati 2019 e spese professionali varie competenza 2018.




## Esame delle voci del Conto Economico

### RICAVI DI ESERCIZIO

#### A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2018 ammonta ad euro **5.951.361,00**. Tale importo risulta così composto:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.995.195
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (interventi previsti imm.in corso)	1.018.763
Altri ricavi e proventi:	937.403
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>5.951.361</b>

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

Descrizione	Saldo 31.12.2018
Canoni locali di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.534.603
Canoni locazioni immobili di proprietà adibiti uso diverso da abitazione	387.823
Canoni locazioni alloggi e locali di proprietà dello Stato	58.227
Canoni locazioni locali di proprietà costruiti senza contributo	10.346
Altri ricavi	4.196
<b>Totale Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>3.995.195</b>

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

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

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

### **Altri proventi e ricavi diversi**

Tra le voci reddituali positive risultano incrementi di immobilizzazioni per lavori interni, principalmente relative a corrispettivi d'appalto per nuove costruzioni (indicare principalmente per quali immobili) e corrispettivi d'appalto per manutenzione ((indicare principalmente per quali immobili)

La modifica della struttura del Bilancio Consuntivo, conseguente al decreto legislativo 139/2015, ha in sostanza "abrogato" la suddivisione degli oneri e proventi tra ordinari e straordinari, eliminando dalla struttura del Bilancio le voci E) 20) ed E) 21) "Proventi e oneri straordinari".

Negli altri ricavi e proventi si rilevano le seguenti componenti:

Descrizione	Saldo 31.12.2018
Contributi in conto esercizio	52.967
Plusvalenze da alienazione	523.408
Rimborsi e proventi diversi	361.028
<b>Totale Altri Proventi</b>	<b>937.403</b>

La voce "Altri ricavi e proventi" comprende principalmente recupero spese istruttoria, registrazione contratti e somme per estinzione del diritto di prelazione.

Nella posta "Altri ricavi e proventi" sono ricompresi:

- € **52.967** per contributi in conto esercizio, di cui da Enti dell'Amministrazione Pubblica centrale (Stato) per € 22.749 e di cui da 'Amministrazione Pubblica locale (Regioni e Province autonome) per € 30.218;
- € **523.408** plusvalenze da alienazione derivante dalla cessione di immobili di proprietà, per il cui dettaglio si rimanda al prospetto seguente;
- € **361.028** per rimborsi e proventi diversi dovuti principalmente a somme incassate per estinzione diritto di prelazione per € 154.787, rimborsi per amministrazione stabili, servizi a rimborso per € 91.068, corrispettivi tecnici per interventi edilizi per € 30.065, recupero spese istruttoria e diritti di

segreteria per € 67.591.

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

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

Anno 2018

IMMOBILE	VALORE DI VENDITA	PLUSVALENZA
Via Onanese 12 Acquapendente (Stato)	14.874	14.874
Via P.zza Vulci 2/A Montalto di Castro	42.143	30.653
Via Vallerano 9 Carbognano	15.907	14.517
Via P.zza Vulci 5 Montalto di Castro	38.631	27.141
Via P.zza Vulci 2 Montalto di Castro	45.654	34.164
Via P.zza Vulci 5 Montalto di Castro	24.583	13.093
Via P.zza Vulci 5 Montalto di Castro	45.654	34.164
Via Loc. Campo Morto Montalto di Castro	45.654	34.164
Via P.zza Vulci 1 Montalto di Castro	42.143	30.653
<b>TOTALE</b>	<b>315.245</b>	<b>233.423</b>

Anno 2018

IMMOBILE	VALORE DI VENDITA	PLUSVALENZA
Via G. Rossa 35 Acquapendente	32.227	12.161
Via Bainsizza 22 Blera	15.081	14.649
Via Calefati 9 Orte	27.269	17.454
Via Calefati 7 Orte	27.269	17.454
Via Calefati 7 Orte	27.269	17.454
Via Bainsizza 22 Blera	15.081	14.649
Via D.Alighieri 13 Monterosi	30.987	13.802
Via S.Agostino 42 Viterbo	44.230	43.751
Via P.zza Vulci 1 Montalto di Castro	45.654	34.164
<b>TOTALE</b>	<b>265.067</b>	<b>185.538</b>

Le ulteriori plusvalenze sono rappresentate dalla vendita degli alloggi ex demanio pari a 104.446 euro.

## B – COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi della produzione ammontano ad euro **6.506.700**:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018
Costi per Servizi	2.028.526
Costi per il personale	2.383.554
Ammortamenti e svalutazioni	947.942
Accantonamenti per rischi	250.000
Oneri diversi di gestione	896.678
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>6.506.700</b>

#### Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e merci

Non si rilevano costi.

#### Costi per servizi

Si riportano e di seguito analizzano le principali tipologie di costi per servizi sostenuti nell'esercizio 2018:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018
Costi interventi costruttivi e manutenzioni straord.	1.018.763
Spese generali	376.363
Spese amministrazione stabili	169.413
Spese manutenzione stabili	443.446
<b>Totale Costi per Servizi</b>	<b>2.007.985</b>

I costi sostenuti per interventi e manutenzioni sono relativi a corrispettivi d'appalto nuove costruzioni per circa € 131.188, corrispettivi d'appalto per recuperi per circa € 287.955 e interventi vari per circa € 594.420 dovuti ad interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare dell'Azienda.

Le spese generali sono relative principalmente spese per la gestione del sistema informatico, spese postali e telefoniche e spese per servizi di manutenzione uffici.

### Costi per il personale

Si riporta di seguito il dettaglio delle voci principali.

Descrizione	Saldo al 31.12.2018
Salari e stipendi	1.652.410
Oneri sociali	403.237
Trattamento di fine rapporto	132.594
Altri costi	195.313
<b>Totale Costi del Personale</b>	<b>2.383.554</b>

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2018. La struttura organizzativa di riferimento è riportata nella Delibera Commissariale n. 16 del 02 settembre 2019, ancora in attesa del via libera della Regione Lazio:

Qualifica	Personale in forza al 31.12.2018	Pianta Organica
DIRIGENTI	1	2
QUADRI	6	9
LIVELLO A	13	18
LIVELLO B	13	13
LIVELLO C	1	0
LIVELLO D	1	1
ADD.STAMPA	1	1
<b>TOTALI</b>	<b>36</b>	<b>44</b>

Nel corso dell'esercizio 2018 è stata assunta un'unità di personale a comando che si aggiunge ai due interinali assunti a fine 2017 per far fronte alle ormai note e consolidate esigenze di sottodimensionamento strutturale.

## Ammortamenti

Si riportano nella tabella che segue gli ammortamenti effettuati nel 2018:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.917
Ammortamento immobili di proprietà	937.291
Amm.to mobili, p.c., impianti, auto, furgoni	7.734
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>947.942</b>

## Oneri diversi di gestione

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro **896.678**.

Descrizione	Saldo al 31.12.2018
Fondo Regionale ERP	170.028
Imposte gestione immobili	404.761
Altri costi	321.889
<b>Totale Oneri diversi di gestione</b>	<b>896.678</b>

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

- € 80.082 per Imposta di registro e imposte di bollo
- € 177.330 per I.M.U e T.A.S.I.
- € 147.349 per costi IVA Indetraibile

Per quanto riguarda l'IMU, in base alle disposizioni legislative intervenute, per gli immobili posseduti dagli IACP (o enti trasformati) aventi le caratteristiche di alloggio sociale di cui al citato Dm 22 aprile 2008, a partire dal gennaio 2014, si applica lo stesso regime previsto per l'abitazione principale. Pertanto, si è provveduto al calcolo dell'IMU solamente con riguardo agli immobili non residenziali aventi natura commerciale.

Relativamente alla T.A.S.I., per effetto della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 si è provveduto al calcolo solo per le unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, in quanto gli alloggi sociali sono stati



assimilati alle abitazioni principali.

Gli altri costi sono principalmente composti da altre imposte e tasse per € 11.105 e altre sopravvenienze per € 310.703 dovute principalmente a oneri condominiali, costi energia elettrica, costi telefonia, manutenzione e vari relativi ad esercizi precedenti.

### **Proventi e Oneri Finanziari**

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2018
Interessi Attivi bancari	39.378
Interessi da Cessionari	32.188
Altri Interessi	7.293
<b>Totale Proventi finanziari</b>	<b>78.859</b>

Si riportano gli oneri finanziari nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018
Spese depositi bancari	297
Interessi Bancari	1.774
Altri Interessi	81
<b>Totale Oneri finanziari</b>	<b>2.152</b>

La gestione finanziaria ha registrato ottimi risultati anche nel 2018. Gli oneri finanziari sono conseguenza di interessi bancari e su cessionari.

Il bilancio d'esercizio chiude con un risultato negativo, prima delle imposte sul reddito di esercizio, pari ad euro **478.632**

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro **87.805** per IRAP.

## **Altre informazioni**

---

### **Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dall'Ente**

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

### **Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati**

L'Ente non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

### **Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

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

### **Impegni e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

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

### **Informativa attività di direzione e coordinamento**

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

### **Informazioni relativa all'impresa che redige il bilancio consolidato**

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

Viterbo., data 29 LUG 2020

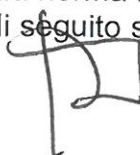
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

()

IL DIRETTORE GENERALE

()

**ACQUISTATA LA RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE** ai sensi dell'art.14 D.Lgs 27 gennaio 2010 n.39 a seguito della norma introdotta con L.R.n.9 del 14 agosto 2017 art.3 comma 3 lettera C, che di seguito si trasmette:

()

()

**Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e della Legge Regionale Lazio 3 settembre 2002, n. 30**

Al Commissario Straordinario

A.T.E.R. - AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO (l'Ente) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente al 31 dicembre 2018 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

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

**Responsabilità del Commissario Straordinario e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio**

Il Commissario Straordinario è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Commissario Straordinario è responsabile per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio



d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Commissario Straordinario utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

### **Responsabilità della Società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

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

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

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



circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Il Commissario Straordinario della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

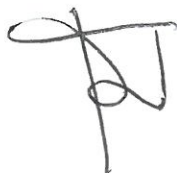
Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 07 agosto 2020

Mazars Italia S.p.A.



Raffaello Lombardi  
Socio – Revisore legale



3



**LETTA**

**-la relazione del Collegio dei revisori** che di seguito si trascrive:

Verbale n.320 del Collegio Sindacale del 11/09/2020

In data odierna, presso lo Studio del Dott. Mauro Pietrini, ubicato in Viterbo, Via Guglielmo Marconi nr. 27, si è riunito il collegio dei revisori dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio numero T00027 del 23.01.2012, immediatamente esecutivo, e composto da:

- Dott. Adriano Corsetti           Presidente
- Dott. Nazzareno Liberati       Componente
- Dott. Mauro Pietrini           Componente

Tutti i componenti sono presenti

**PARERE SUL BILANCIO PER L'ESERCIZIO 01.01.2018 – 31.12.2018  
E RELATIVI ALLEGATI**

**A) SUL BILANCIO ANNUALE**



**Anche per il bilancio Consuntivo per il periodo 2018, l'equilibrio di bilancio dell'Ente non è stato raggiunto ed il medesimo ha chiuso con una perdita di esercizio pari ad Euro 566.437,00.**

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

**STATO PATRIMONIALE:**

- Attività effettive	€.	83.815.248,00
- Perdite consolidate	€	2.686.680,00
Perdita esercizio 2018	€.	566,437,00
Totale Attività	€.	83.815.248,00
Passività	€.	83.815.248,00

**RENDICONTO ECONOMICO**

- Costi	€.	6.596.657,00
- Ricavi	€.	6.030.220,00
- perdita al 31/12/2018	€.	566.437,00

**PREMESSE**

La presente relazione del bilancio Consuntivo dell'ATER di Viterbo per l'esercizio sociale chiuso al 31.12.2018 viene redatta ai sensi e per gli effetti delle previsioni contenute dall'articolo 15 del regolamento di Contabilità dell'Ente e dall'articolo 10 comma 3 e 6 del suo statuto.

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

I termini di cui sopra, indicano in quattro mesi dalla chiusura di ciascun esercizio il tempo entro il quale, il Presidente, ovvero nel caso di specie il

Commissario Straordinario, deve provvedere ad emanare la delibera di approvazione del Consuntivo di gestione.

Il mancato rispetto dei tempi appena richiamati, è stato determinato in relazione a più problematiche e/o azioni che dovevano essere risolte ovvero poste in essere da parte dell'Ente ATER Viterbo - e che di seguito verranno evidenziate più analiticamente - in afferenza alle quali, più volte, nel corso di proprie precedenti riunioni e propri verbali di verifica, lo scrivente Collegio Sindacale, ripetutamente, aveva segnalato e evidenziato ai vertici apicali dell'Azienda e agli Uffici competenti, chiedendogli di provvedere a risolvere ovvero - per quanto riguarda le azioni - porle in essere.

In effetti, già nel verbale che esprimeva il proprio parere al Bilancio dell'ATER di Viterbo chiuso al 31.12.2017, lo scrivente Collegio invitava i vertici apicali della Azienda ATER di Viterbo a verificare prontamente, presso gli Uffici preposti della Regione Lazio, se la volontà legislativa della norma introdotta dalla Legge Regionale numero 9 del 14 agosto 2017, articolo 3, comma 3, lettera c, che a sua volta introduceva il novello nuovo comma 2 bis, all'articolo 14, della Legge nr. 30/2002 - così come appariva allo scrivente Organo - fosse quella di procedere alla nomina di un Revisore Legale dei Conti ovvero di una società di revisione legale - iscritto/a nell'apposito registro - che sia esterno/a all'Organo del Collegio Sindacale ovvero se tale attribuzioni fossero da intendersi ricomprese in quella dell'Ufficio di Revisione scrivente. Il Collegio, già in questa fase, restava in attesa di conoscere gli esiti e le determinazioni della Regione Lazio rispetto a tale richiesta di esplicitazione autentica della volontà legislativa della norma che non è mai pervenuto nelle mani dell'Organo di verifica de qua.





Successivamente - anche se per quanto attiene alla propria relazione di revisione contabile del bilancio chiuso al 31.12.2017, comunque, il Collegio scrivente provvedeva a sostituirsi alla società di revisione contabile esterna all'Ente non ancora nominata e a formulare il proprio parere allo stesso documento, ( con ciò evidenziando gli aspetti critici e le proprie osservazioni e considerazioni ) - il Collegio tornava sull'argomento prima della scadenza dei termini per l'approvazione del bilancio Consuntivo dell'ATER di Viterbo da chiudere al 31.12.2018 ( così come previsti dallo statuto dell'ATER Viterbo all'articolo 23 e dal regolamento di contabilità all'articolo 10, comma 3 e comma 6) con proprio verbale numero 309 del 22 marzo 2019, e successivamente ancora una volta con la riunione e il verbale numero 312 del 07 giugno 2019, nel corso del quale, nel corso di un sereno confronto con i vertici apicali dell'Azienda - nella figura del Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini e del Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani - l'Organo di Verifica scrivente vedeva riconosciute legittime le proprie istanze e otteneva un preciso e formale impegno dell'Azienda ATER a provvedere alla nomina di una primaria società di revisione contabile esterna per la certificazione del bilancio e un concomitante impegno a provvedere - prima dell'approvazione del documento Consuntivo da chiudere al 31.12.2018 - in concerto con la nominanda società di revisione, ad effettuare una due diligence contabile su importanti aspetti e poste del bilancio ( immobilizzazioni , inventario , debiti e crediti per canoni di locazione con allocazione degli inerenti fondi di rettifica per rischi ).

L'opera di due diligence contabile sul bilancio dell'Azienda ATER di Viterbo, in questa sede, prevedeva degli step di avanzamento delle verifiche e/o controllo dei conti che avrebbero dovuto trovare definizione entro il 30 novembre 2019.

**In epoca successiva, in funzione dei richiamati verbali dello scrivente Organo di Controllo, con Determina del Direttore Generale dell'ATER Viterbo, Avv. Fabrizio Urbani, in data 18 luglio 2019, è stato affidato il servizio di revisione legale e certificazione bilanci consuntivi alla società MAZARS ITALIA SPA.**

Purtroppo sia a causa di un primo slittamento dei termini concordati per la definizione della Due Diligence contabile e determinati dalla maggiore difficoltà incontrata dagli Uffici preposti nel ricostruire diverse poste contabili - così come richieste dal collegio Sindacale - soprattutto in relazione all'esatto inventario del Patrimonio immobiliare dell'Azienda ATER di Viterbo in funzione della esatta quantificazione del valore netto contabile dello stesso e del valore residuo dei crediti per canoni di locazione al netto dell'eventuale appostazione di un congruo fondo di svalutazione ( che hanno impegnato gli Uffici in una lunga e complicata analisi delle poste di bilancio anche molto a ritroso nel tempo), sia per la sopravvenuta e imprevista epidemia determinata dal virus COVID-19, i termini si sono dilatati e si è pervenuti, solo ora, alla definizione dell'importante ricognizione di quasi tutte le più importanti poste dello stato patrimoniale dell'Ente - sia per la parte attiva che per quella passiva - e alla prima certificazione del bilancio da parte di società di revisione esterna iscritta in apposito registro.



Pertanto, in funzione di quanto assunto fin ora, anche e soprattutto per l'ingessamento delle attività amministrative dell'Ente ATER di Viterbo determinato dal propagarsi dell'epidemia derivata dal virus covid-19, il Collegio ha ricevuto la documentazione completa e afferente il Consuntivo gestione spese 2018, solo in data 14 agosto 2020, con invio - a mezzo email - di tutti i documenti previsti e resi obbligatori dal regolamento di contabilità dell'Ente ATER di Viterbo negli articoli 15 e 19.

In conseguenza del ricevimento della documentazione completa, (e dalla data di rientro nelle proprie funzioni operative del 31 agosto 2020 a seguito della sospensione del periodo feriale di agosto) lo scrivente Collegio di Revisione della Ater di Viterbo, poteva procedere a predisporre la propria relazione al medesimo documento nei termini previsti per il controllo degli atti e la promanazione della medesima relazione.

## **Il Collegio dei Revisori**

Esaminati gli schemi:

- Dello stato Patrimoniale e del Conto Economico del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.
- Del documento di Nota Integrativa Relazione al bilancio consuntivo chiuso al 31.12.2018.
- Della relazione sull'andamento generale dell'Azienda ATER di Viterbo nell'anno 2018 e sull'attività svolta dai servizi Amministrativi e Tecnici, resa



dal Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 19 del Regolamento di Contabilità dell'Ente.

Della relazione al bilancio Consuntivo ATER di Viterbo chiuso al 31.12.2018 redatta dal Commissario Straordinario Ing. Ivan Grazini.

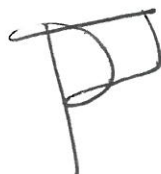
Della Relazione di Certificazione del Bilancio ATER di Viterbo al 31.12.2018, prodotta dalla società di revisione MAZARS S.p.a. che non contiene nessun rilievo ovvero richiamo di informativa.

### **Attesta**

**- che il bilancio Consuntivo relativo all'esercizio 2018, è stato formato e presentato nell'osservanza delle norme e principi giuridici nonché dello statuto dell'ente e del regolamento di contabilità ad eccezione del rispetto dei termini di presentazione, il cui ritardo, è stato ampiamente motivato e argomentato nella parte della presente relazione che precede;**

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

**Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**



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

- la tipologia dell'attività svolta;
- la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto:

- delle dimensioni dell'azienda sociale;
- dei temi specifici della gestione, connessi alla peculiarità del settore di operatività (Ente pubblico economico che svolge attività di impresa governata dalle norme di diritto privato, che si occupa di Edilizia Residenziale Pubblica) , viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo. È stato quindi possibile confermare che: - l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;

l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati; quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per i due ultimi esercizi, ovvero quello in esame (2018) e quello precedente (2017). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.



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

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

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

#### **Attività svolta.**

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Azienda ATER di Viterbo, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, **nonché degli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti per canoni di locazione.**

**I rischi sull'effettiva esigibilità dei crediti per canoni di locazione, sono stati da sempre richiamati ed evidenziati nel corso degli anni dall'attività di verifica del Collegio Sindacale, finalmente, anche se solo in questo anno, a seguito della Due Diligence contabile**



fortemente voluta dallo scrivente Organismo di verifica, hanno avuto una loro effettiva determinazione e allocazione in bilancio.

**Il Collegio richiama i vertici aziendali - e gli uffici competenti - a un monitoraggio costante dei crediti per canoni maturati e una specifica e congrua allocazione di una corretta posta contabile al fondo rischi anche per il bilancio che si dovrà chiudere al 31.12.2019 e per i seguenti degli anni a venire.**

**Quanto precede, può essere molto più agevolmente verificato anche a seguito di una valutazione effettiva e puntuale dei crediti incassati ad oggi relativi allo scorso esercizio (considerato l'ampio lasso di tempo trascorso ad oggi, dalla chiusura dell'esercizio da chiudere al 31.12.2019, di ben nove mesi.**

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

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente; -  
il livello della sua preparazione tecnica resta più che adeguato rispetto alla

tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una discreta conoscenza delle problematiche aziendali;

- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, del lavoro, societaria, amministrativa, non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che: - le decisioni assunte dal Commissario Straordinario e dal Direttore Generale sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale; - sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Azienda ATER di Viterbo;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dal Commissario Straordinario dell'Ente e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo, almeno da questo anno, nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, tenendo conto della relativa rilevanza e rispettiva significatività dei valori;





- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi o di rilevanza materiale, tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri specifici previsti dalla legge;

Il commissario Straordinario dell'Ente ATER di Viterbo Ing. Ivan Grazini e il Direttore Generale del medesimo Avv. Fabrizio Urbani, infatti, nelle proprie relazioni, ritengono che sia rispettato il presupposto della continuità aziendale.

Pur tuttavia, come anche segnalato dal collegio sindacale scrivente diverse volte, per garantire l'equilibrio di bilancio soprattutto per la parte corrente e la necessaria manutenzione del patrimonio (che ad oggi sembra essere assolutamente minimale e ristretta all'indispensabile) entrambi i vertici aziendali, pongono l'accento sulla necessità di intervenire con una Legge Regionale che rivisiti - in aumento - la misura dei canoni di locazione.

In effetti, detti canoni, sono oggi fissati, nella loro misura minima, che costituisce però il prezzo della locazione valore della gran parte degli immobili locati dalla ATER di Viterbo, nell'importo pari ad euro 7,75 al mese. Il valore di questo canone è anacronistico perché fissato e mai variato da oltre 37 anni, da una Legge Regionale, la numero 33/87, al suo articolo 39, comma 1.

Inoltre, a parere del Commissario Straordinario e del Direttore Generale dell'Ente ATER di Viterbo, risulta indispensabile completare la politica delle



assunzioni al fine di continuare a garantire ottimali livelli di efficienza dei servizi offerti dall'Ente altrimenti a rischio di compromissione.

Sul punto, il collegio sindacale de qua, considerata la natura Pubblica dell'Azienda ATER di Viterbo, richiama quanto in proposito affermato in tanti propri precedenti verbali (che in questa sede si intendono integralmente riportati e richiamati sulla necessità del pedissequo rispetto delle norme vigenti per le pubbliche amministrazioni in tema di assunzione di personale.

**Inoltre, il collegio sindacale rappresenta ai vertici aziendali, che in tema di assunzione di personale sia a tempo determinato che indeterminato, c'è ulteriormente da considerare anche l'intervenuta novella normativa dettata dall'articolo 33, del D.L. 34/2020, denominato decreto Crescita.**

**La capacità di assunzione di ogni Ente Pubblico, dal 20 aprile 2020, si calcola sul rapporto fra le spese di personale e entrate correnti.**

In epoca precedente alla data del 20 aprile 2020, le assunzioni dipendevano esclusivamente dal numero delle cessazioni dell'anno precedente, integrate dagli eventuali resti del quinquennio; ora si basano su un calcolo dinamico che sconta l'andamento dei gettiti di entrata degli Enti.

Per garantire uniformità di calcolo è stata predisposta una circolare interministeriale che avrebbe dovuto spiegare - passo per passo - i passaggi per giungere alla quantificazione delle assunzioni possibili. Il



documento però, allo stato attuale e al momento in cui si scrive, non è mai approvato alla Gazzetta Ufficiale.

**Nel frattempo le prime interpretazioni da parte delle sezioni regionali della Corte dei Conti, tendono a dare una rigorosa lettura di quanto disposto dal Decreto Ministeriale e, quindi, tendono a contenere strettamente le assunzioni nelle percentuali ivi indicate. E' oramai invece consolidato l'orientamento - in proposito si confronti la deliberazione numero 62/2020 della sezione regionale della Toscana - che neppure le assunzioni in corso al 20 aprile 2020 possono essere fatte salve, perché agli Enti Pubblici è richiesto di utilizzare le regole vigenti al momento delle assunzioni con l'obbligo di rivedere in conseguenza i piani triennali dei fabbisogni del personale già approvati.**

Il Commissario Straordinario e il Direttore Generale dell'Ente ATER di Viterbo, hanno altresì fornito una adeguata informazione in merito alla situazione attuale della società, conseguente all'emergenza epidemiologica da Covid 19, indicando opportunamente quali provvedimenti la società abbia assunto e quali effetti siano ragionevolmente prevedibili, pur in presenza di significativi elementi di incertezza operativa ed economica generale.

### **Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato predisposto dal Commissario Straordinario e risulta costituito dallo stato

patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa. Inoltre il Direttore Generale ha predisposto la relazione sull'andamento generale dell'Azienda e dei servizi tecnici nell'anno 2018;

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- riguardo all'art. 2426, co. 5, c.c. si segnala che non sussistono valori iscritti ai punti B) I - 1) e B) I - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- non sussistendo strumenti finanziari derivati né immobilizzazioni finanziarie, non sono state fornite in nota integrativa le informazioni



richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative all'iscrizione ad un valore superiore al loro fair value; - sono state acquisite informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse sostanziali criticità rispetto al modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- infine, in merito alla evidenziazione della perdita di esercizio al 31.12.2018, pari ad euro 566.437,00, esposta nella propria relazione da parte dal Commissario Straordinario ing. Ivan Grazini, e con riguardo alla sua destinazione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che spetta al Commissario Straordinario deliberare come destinare il risultato della perdita di esercizio per euro 566.437,00, maturata al 31.12.2018.

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

Letto, confermato, sottoscritto

Viterbo li 11 settembre 2020

**IL COLLEGIO DEI REVISORI**

**Il Presidente**

F.to Adriano Corsetti

**I Componenti Effettivi.**

F.to Nazzareno Liberati

F.to Mauro Pietrini



**ACQUISITO E LETTO** il parere dell'Avv. Passi in merito alla non applicabilità del D.L.34/2020 "Decreto Crescita", sul fabbisogno di personale per la nostra Azienda, richiamato dal Collegio dei Revisori nel proprio verbale, che si allega:

## ArsLiberalis

Studio di Consulenza Legale Tributaria e del Lavoro

### AREA LEGALE

Massimiliano Passi  
Avvocato Cassazionista  
m.passi@arsliberalis.it  
m.passi@pec.it

Mauro Sibilio  
Avvocato  
m.sibilio@arsliberalis.it

Valentina Paglia  
Avvocato  
v.paglia@arsliberalis.it

Sabrina Petrino  
Avvocato  
s.petrino@arsliberalis.it

Francesca Giusto  
Avvocato  
f.giusto@arsliberalis.it

Marco Umberto Iannotti  
Dottore  
m.u.iannotti@arsliberalis.it

### AREA COMMERCIALE

Andrea Di Russo  
Dottore commercialista  
Revisore contabile  
a.dirusso@arsliberalis.it

Roberto Pennacchietti  
Dottore commercialista  
Revisore contabile  
Consulente del Lavoro  
r.pennacchietti@arsliberalis.it

### AREA LAVORO

Carmine Spataro  
Consulente del Lavoro

Spett.le A.T.E.R. della Provincia di Viterbo  
Via Igino Garbini, 78/a  
01100 Viterbo (VT)

- c.a. Commissario Straordinario  
Egr. Ing. Ivan Grazini  
via email all'indirizzo ivangrazini@gmail.com
- c.a. Direttore Generale  
Egr. Avv. Fabrizio Urbani  
Via email all'indirizzo fabrizio.urbani2014@gmail.com
- c.a. Dott.ssa Antonella Zei  
Via email all'indirizzo antonella.zei@atervt.it

Roma, lì data di spedizione

**OGGETTO:** Richiesta di parere legale nell'ambito dell'incarico conferito ai sensi della Determinazione Direttoriale n.198 del 27 giugno 2019

### PREMESSA

Il Collegio dei Revisori dell'A.T.E.R. Provincia di Viterbo, in sede di esame del bilancio di esercizio, ha osservato quanto segue: "Inoltre, il collegio sindacabile rappresenta ai vertici aziendali, che in tema di assunzione di personale sia a tempo determinato che indeterminato, c'è ulteriormente da considerare anche l'intervenuta novella normativa dettata dall'art.33 del D.L. 34/2019, denominato decreto Crescita. La capacità di assunzione di ogni Ente Pubblico, dal 20 aprile 2020, si calcola sul rapporto fra le spese di personale e entrate correnti.

In epoca precedente alla data del 20 aprile 2020, le assunzioni dipendevano esclusivamente dal numero delle cessazioni dell'anno precedente, integrate dagli eventuali resti del quinquennio; ora si basano su un calcolo dinamico che sconta l'andamento dei gettiti di entrata degli enti.

Per garantire uniformità di calcolo è stata predisposta una circolare interministeriale che avrebbe dovuto spiegare – passo per passo – i passaggi per giungere alla quantificazione delle assunzioni possibili. Il documento però, allo stato attuale e al momento in cui si scrive, non è mai approdato alla Gazzetta Ufficiale.

Nel frattempo le prime interpretazioni da parte delle sezioni regionali della Corte dei Conti tendono a dare una rigorosa lettura di quanto disposto dal Decreto Ministeriale e, quindi, tendono a contenere strettamente le assunzioni nelle percentuali ivi

indicate. È oramai invece consolidato l'orientamento – in proposito si confronti la deliberazione n.62/2020 della sezione regionale della Toscana – che neppure le assunzioni in corso al 20 aprile 2020 possono essere fatte salve, perché agli Enti Pubblici è richiesto di utilizzare le regole vigenti al momento delle assunzioni con l'obbligo di rivedere in conseguenza i piani triennali dei fabbisogni del personale già approvati”.

## **PARERE**

È stato chiesto allo scrivente legale di redigere un breve parere in merito alla fondatezza del rilievo formulato dal collegio sindacale dell'ATER PR VT in ordine alla presunta applicabilità, nei confronti delle A.T.E.R., dell'art.33 del D.L. 30 aprile 2019, n.34, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 28 giugno 2019, n. 58, del quale si riporta il testo:

### **Art. 33. Assunzione di personale nelle regioni a statuto ordinario e nei comuni in base alla sostenibilità finanziaria**

1. A decorrere dalla data individuata dal decreto di cui al presente comma, anche al fine di consentire l'accelerazione degli investimenti pubblici, con particolare riferimento a quelli in materia di mitigazione del rischio idrogeologico, ambientale, manutenzione di scuole e strade, opere infrastrutturali, edilizia sanitaria e agli altri programmi previsti dalla legge 30 dicembre 2018, n. 145, **le regioni a statuto ordinario possono procedere ad assunzioni di personale a tempo indeterminato in coerenza con i piani triennali dei fabbisogni di personale e fermo restando il rispetto pluriennale dell'equilibrio di bilancio asseverato dall'organo di revisione, sino ad una spesa complessiva per tutto il personale dipendente, al lordo degli oneri riflessi a carico dell'amministrazione, non superiore al valore soglia definito come percentuale, anche differenziata per fascia demografica, della media delle entrate correnti relative agli ultimi tre rendiconti approvati, considerate al netto di quelle la cui destinazione è vincolata, ivi incluse, per le finalità di cui al presente comma, quelle relative al servizio sanitario nazionale ed al netto del fondo crediti di dubbia esigibilità stanziato in bilancio di previsione.** Con decreto del Ministro della pubblica amministrazione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono individuate **le fasce demografiche, i relativi valori soglia prossimi al valore medio per fascia demografica e le relative percentuali massime annuali di incremento del personale in servizio per le regioni che si collocano al di sotto del predetto valore soglia.** I predetti parametri possono essere aggiornati con le modalità di cui al secondo periodo ogni cinque anni. Le regioni in cui il rapporto fra la spesa di personale, al lordo degli oneri riflessi a carico dell'amministrazione, e la media delle predette entrate correnti relative agli ultimi tre rendiconti approvati risulta superiore al valore soglia di cui al primo periodo, adottano un percorso di graduale riduzione annuale del suddetto rapporto fino al conseguimento nell'anno 2025 del predetto valore soglia anche applicando un turn over inferiore al 100 per cento. A decorrere dal 2025 le regioni che registrano un rapporto superiore al valore soglia applicano un turn over pari al 30 per cento fino al conseguimento del predetto valore soglia. Il limite al trattamento accessorio del personale di cui all'articolo 23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75, è adeguato, in aumento o in diminuzione, per garantire l'invarianza del valore medio pro-capite, riferito all'anno 2018, del fondo per la contrattazione integrativa nonché delle risorse per remunerare gli incarichi di posizione organizzativa, prendendo a riferimento come base di calcolo il personale in servizio al 31 dicembre 2018. (162) (167)

1-bis. A decorrere dalla data individuata dal decreto di cui al presente comma, anche per le finalità di cui al comma 1, **le province e le città metropolitane possono procedere ad assunzioni di personale a tempo indeterminato in coerenza con i piani triennali dei fabbisogni di personale e**

*fermo restando il rispetto pluriennale dell'equilibrio di bilancio asseverato dall'organo di revisione, sino ad una spesa complessiva per tutto il personale dipendente, al lordo degli oneri riflessi a carico dell'amministrazione, non superiore al valore soglia definito come percentuale, differenziata per fascia demografica, della media delle entrate correnti relative agli ultimi tre rendiconti approvati, considerate al netto del fondo crediti di dubbia esigibilità stanziato nel bilancio di previsione. Con decreto del Ministro per la pubblica amministrazione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro dell'interno, previa intesa in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione sono individuati le fasce demografiche, i relativi valori soglia prossimi al valore medio per fascia demografica e le relative percentuali massime annuali di incremento del personale in servizio per le province e le città metropolitane che si collocano al di sotto del predetto valore soglia. I predetti parametri possono essere aggiornati con le modalità di cui al secondo periodo ogni cinque anni. Le province e le città metropolitane in cui il rapporto fra la spesa di personale, al lordo degli oneri riflessi a carico dell'amministrazione, e la media delle predette entrate correnti relative agli ultimi tre rendiconti approvati risulta superiore al valore soglia di cui al primo periodo, adottano un percorso di graduale riduzione annuale del suddetto rapporto fino al conseguimento nell'anno 2025 del predetto valore soglia anche applicando un turn over inferiore ai cento per cento. A decorrere dal 2025 le province e le città metropolitane che registrano un rapporto superiore al valore soglia applicano un turn over pari al trenta per cento fino al conseguimento del predetto valore soglia. Il limite al trattamento accessorio del personale di cui all'articolo 23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75, è adeguato, in aumento o in diminuzione, per garantire l'invarianza del valore medio pro capite, riferito all'anno 2018, del fondo per la contrattazione integrativa nonché delle risorse per remunerare gli incarichi di posizione organizzativa, prendendo a riferimento come base di calcolo il personale in servizio al 31 dicembre 2018. (164)*

*1-ter. L'articolo 1, comma 421, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, è abrogato. Fermo restando quanto previsto dal comma 1-bis, le province possono avvalersi di personale a tempo determinato nel limite del 50 per cento della spesa sostenuta per le stesse finalità nell'anno 2009. (164)*

*2. A decorrere dalla data individuata dal decreto di cui al presente comma, anche per le finalità di cui al comma 1, **i comuni** possono procedere ad assunzioni di personale a tempo indeterminato in coerenza con i piani triennali dei fabbisogni di personale e fermo restando il rispetto pluriennale dell'equilibrio di bilancio asseverato dall'organo di revisione, sino ad una spesa complessiva per tutto il personale dipendente, al lordo degli oneri riflessi a carico dell'amministrazione, non superiore al valore soglia definito come percentuale, differenziata per fascia demografica, della media delle entrate correnti relative agli ultimi tre rendiconti approvati, considerate al netto del fondo crediti dubbia esigibilità stanziato in bilancio di previsione. Con decreto del Ministro della pubblica amministrazione, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro dell'interno, previa intesa in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto sono individuate le fasce demografiche, i relativi valori soglia prossimi al valore medio per fascia demografica e le relative percentuali massime annuali di incremento del personale in servizio per i comuni che si collocano al di sotto del valore soglia prossimo al valore medio, nonché un valore soglia superiore cui convergono i comuni con una spesa di personale eccedente la predetta soglia superiore. I comuni che registrano un rapporto compreso tra i due predetti valori soglia non possono incrementare il valore del predetto rapporto rispetto a quello corrispondente registrato nell'ultimo rendiconto della gestione approvato. I comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti che si collocano al di sotto del valore soglia di cui al primo periodo, che fanno parte delle "unioni dei comuni" ai sensi dell'articolo 32 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, al solo fine di consentire l'assunzione di almeno una unità possono incrementare la spesa di personale a tempo indeterminato oltre la predetta soglia di un valore non superiore a quello stabilito con decreto di cui al secondo periodo, collocando*



tali unità in comando presso le corrispondenti unioni con oneri a carico delle medesime, in deroga alle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa di personale. I predetti parametri possono essere aggiornati con le modalità di cui al secondo periodo ogni cinque anni. I comuni in cui il rapporto fra la spesa di personale, al lordo degli oneri riflessi a carico dell'amministrazione, e la media delle predette entrate correnti relative agli ultimi tre rendiconti approvati risulta superiore al valore soglia superiore adottano un percorso di graduale riduzione annuale del suddetto rapporto fino al conseguimento nell'anno 2025 del predetto valore soglia anche applicando un turn over inferiore al 100 per cento. A decorrere dal 2025 i comuni che registrano un rapporto superiore al valore soglia superiore applicano un turn over pari al 30 per cento fino al conseguimento del predetto valore soglia superiore. Il limite al trattamento accessorio del personale di cui all'articolo 23, comma 2, del decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75, è adeguato, in aumento o in diminuzione, per garantire l'invarianza del valore medio pro-capite, riferito all'anno 2018, del fondo per la contrattazione integrativa nonché delle risorse per remunerare gli incarichi di posizione organizzativa, prendendo a riferimento come base di calcolo il personale in servizio al 31 dicembre 2018. (165) (166) (168)

2-bis. Al comma 366 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) le parole: «ed educativo, anche degli enti locali» sono soppresse;

b) è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «I commi 360, 361, 363 e 364 non si applicano alle assunzioni del personale educativo degli enti locali». (163)

2-ter. Gli enti locali procedono alle assunzioni di cui all'articolo 1, comma 366, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, anche utilizzando le graduatorie la cui validità sia stata prorogata ai sensi del comma 362 del medesimo articolo 1. (163)

2-quater. Il comma 2 dell'articolo 14-ter del decreto-legge 28 gennaio 2019, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 marzo 2019, n. 26, è abrogato. (163)

(162) Comma così modificato dalla legge di conversione 28 giugno 2019, n. 58.

(163) Comma aggiunto dalla legge di conversione 28 giugno 2019, n. 58.

(164) Comma inserito dall' art. 17, comma 1, D.L. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2020, n. 8.

(165) Comma così modificato dalla legge di conversione 28 giugno 2019, n. 58, dall' art. 1, comma 853, lett. a), b) e c), L. 27 dicembre 2019, n. 160, a decorrere dal 1° gennaio 2020, e, successivamente, dall' art. 17, comma 1-ter, D.L. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2020, n. 8.

(166) Sull'applicabilità ai comuni delle disposizioni in materia di trattamento economico accessorio contenute nel presente comma vedi l'art. 1, comma 2, D.M. 17 marzo 2020.

(167) In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il D.M. 3 settembre 2019.

(168) In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il D.M. 17 marzo 2020.

A tale norma è stata data attuazione con il decreto 17 marzo 2020 della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della funzione pubblica, recante "Misure per la definizione delle capacità assunzionali di personale a tempo indeterminato dei comuni". Il medesimo decreto, all'articolo 1, comma 2, ha previsto che i nuovi limiti assunzionali si applicano ai comuni con decorrenza dal 20 aprile 2020.

Sul punto è, altresì, intervenuta la Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Funzione Pubblica con la circolare del 13 maggio 2020 che ha chiarito come il c.d. Decreto Crescita (decreto-legge n. 34/2019), all'art. 33, abbia introdotto una modifica significativa della disciplina relativa alle facoltà assunzionali dei comuni, prevedendo il superamento delle attuali regole fondate sul turn over e l'introduzione di un sistema maggiormente flessibile, basato sulla sostenibilità finanziaria della spesa di personale.

Nessun provvedimento ha, quindi, esteso l'applicazione di tale disciplina agli enti pubblici economici e/o alle ATER.

Peraltro, suddetta normativa si ritiene non sia applicabile alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (e tale soluzione si impone a prescindere dalla nota *querelle* sulla loro natura di enti vigilati o di enti dipendenti della Regione), anche per ragioni di carattere formale e sostanziale.

Sotto il primo profilo, si osserva come la disposizione, in base al suo chiaro disposto, trovi applicazione nei confronti delle regioni, delle province, delle città metropolitane e dei comuni. Non c'è alcun elemento che legittimi l'estensione del campo di applicazione della norma a soggetti diversi da quelli specificatamente richiamati. La norma, del resto, ha carattere eccezionale e ciò preclude alla radice la sua applicazione analogica (che è operazione diversa e distinta dall'interpretazione estensiva).

Sotto il profilo sostanziale si osserva come la normativa sia stata tarata su organi territoriali aventi un base demografica di riferimento; ora, tenendo conto che tra gli organi strumentali e/o vigilati della Regione Lazio ci sono anche enti che non hanno alcun bacino demografico di riferimento, è evidente come tale disposizione normativa non possa trovare alcuna applicazione estensiva.

Non risulta, del resto, che la Regione abbia preteso il rispetto della disposizione in questione da alcuno dei propri enti dipendenti o vigilati, fermo restando che – essendo prassi consolidata presso Codesta Azienda quella di trasmettere il piano triennale dei fabbisogni di personale alla Regione per ottenerne l'approvazione – in tale sede la Regione potrà eventualmente manifestare un'opinione difforme.

Si rileva, da ultimo, che nessuna deliberazione (tanto meno quelle richiamate dal Collegio Sindacale) adottata dalle sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti riguardi le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (riguardando, per lo più, i comuni).

Nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti, si inviano

Distinti Saluti

Avv. Massimiliano Passi

*Massimiliano Passi*

**ESAMINATI** gli elaborati che contengono le risultanze relative alla situazione contabile per l'esercizio 2018, formati da:

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

Come in premessa riportati.

#### **DATO ATTO**

**-che** sono state fornite al Commissario Straordinario delucidazioni in merito ai contenuti della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2018;

**-che** i documenti e gli elaborati che compongono il consuntivo sono stati messi a disposizione dello stesso Commissario Straordinario, al fine di consentirne l'esame;

#### **VISTI:**

- la Relazione di Certificazione della società di Revisione indipendente ai sensi dell'art.14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39 e della L.R.n.30/2002;
- la circolare CER n. 142/c del 27/2/1986;
- l'art. 13 c. 2 della Legge Regionale n.30/2002;
- l'art. 23 dello Statuto dell'Azienda;
- il Capo IV del Regolamento di Contabilità dell'Azienda;
- gli articoli n. 2423 e seguenti del Codice Civile;
- le leggi Regionali nn. 4/2005, 9 e 27/ 2006 e 11/2007 e s.m.i.
- la delibera della G.R. n. 953/2008;

**RITENUTO** necessario approvare il Bilancio consuntivo per l'esercizio 2018, allegato alla presente deliberazione e di essa facente parte integrante e sostanziale

#### **DELIBERA**

Per quanto in premessa

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

- a) Nota integrativa alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2018;
- b) L'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare;
- c) Relazione del Direttore Generale sull'andamento e l'attività dell'Azienda nell'anno 2018;
- d) Elaborati predisposti dall'Azienda, contenenti le risultanze relative alla situazione contabile a consuntivo per l'esercizio 2018.

**-di approvare** la situazione contabile a Consuntivo dell'Azienda per l'esercizio 2018, come sopra indicato costituita dal rendiconto economico, dallo stato patrimoniale e dall'analisi dei costi e ricavi dell'attività immobiliare, che sinteticamente si esprime nelle seguenti risultanze;

Rendiconto Economico:

- Costi	€.	6.956.657,00
- Ricavi	€.	6.030.220,00
- perdita al 31/12/2018	€.	566.437,00

Situazione patrimoniale:

- Attività effettive	€.	83.815.248,00
- Perdite consolidate	€	2.686.680,00
Perdita esercizio 2018	€.	566.437,00
Totale Attività	€.	83.815.248,00
Passività	€.	83.815.248,00

- **di richiedere** alla Regione Lazio (come indicato anche nel verbale del Collegio dei Revisori n.320 del 11/09/2020) oltre al riconoscimento dei costi e dei ricavi afferenti l'attività immobiliare, l'autorizzazione all'utilizzazione dei proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio ai fini del ripiano del disavanzo generato al 31/12/2018 come previsto dalla Legge 560/93 e s.m. ed integrazioni a seguito della predisposizione di appositi programmi;

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

- **di dare mandato** al competente Ufficio di provvedere all'invio della presente deliberazione alla Regione Lazio.

IL DIRETTORE GENERALE  
(Avv. Fabrizio Urbani)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Ing. Ivan Grazini)