

*ATER DI LATINA*

*Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
Pubblica della Provincia di Latina*

# Bilancio consuntivo anno 2021





**BILANCIO CONSUNTIVO**  
**DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2021**

**Relazione sulla gestione**

**Bilancio d'esercizio:**

- *Stato patrimoniale*
- *Conto economico*
- *Rendiconto finanziario*
- *Nota integrativa*

**Conto economico dettagliato**

**Relazione del Collegio dei Revisori**

**Relazione del Revisore indipendente**

**Gestione speciale e ripianamento del disavanzo finanziario**

Approvato con deliberazione commissariale n. 17/3 del 11/07/2022



## ORGANI SOCIALI

### **Presidente**

*Ing. Marco Fioravante*

### **Consiglieri**

Avv. Patrizia Beraldi

Ing. Sergio Toselli

### **Direzione generale**

Direttore

*Dott. Paolo Ciampi*

### **Collegio dei revisori**

Presidente

*Dott. Antonio Verdone*

Componente

*Rag. Sabrina Quattrococchi*

Componente

*Dott. Riccardo Mascetti*



*Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica  
della Provincia di Latina*

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2021**





## RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2021

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2021 è stato redatto in conformità alle disposizioni dell'art.2423 e seguenti del Codice civile, e le riclassificazioni della IV Direttiva CEE, e per quanto riguarda il contenuto della Relazione degli Amministratori secondo le disposizioni regionali.

La rappresentazione dei dati provenienti dalle evidenziazioni contabili e l'adozione delle valutazioni di chiusura che si informano ai principi della prudenza, della chiarezza e della trasparenza, sono confortati dagli organi gestionali dell'Azienda e dalle verifiche del Collegio dei Revisori.

Il Bilancio, pertanto si compone di tre parti:

1. Stato Patrimoniale,
2. Conto economico,
3. Rendiconto finanziario,
4. Nota integrativa (ex art.2427 Cod. Civ.).

Costituisce un allegato al bilancio la presente relazione che riferisce sull'andamento della gestione nel suo complesso nonché sulle diverse attività settoriali dell'Azienda e fornisce informazioni in ordine alla situazione gestionale.

In via di premessa va evidenziata la circostanza che, dopo anni di commissariamento dell'Organo Amministrativo, nel corso del 2021 è stato ricostituito il Consiglio d'Amministrazione.

Con D.P.R.L. n. T00263 del 24 ottobre 2019 l'Ing. Marco Fioravante è stato nominato Presidente del Consiglio d'Amministrazione e con D.P.R.L. T00020 del 19 febbraio 2021 sono stati nominati i consiglieri Avv. Patrizia Beraldi ed Ing. Sergio Toselli.

Anche per il 2021 l'attività istituzionale dell'ente è stata fortemente condizionata dall'emergenza sanitaria da COVID-19 che ha interessato il territorio nazionale.

In ossequio alle restrizioni imposte dalle autorità centrali e regionali, sono state approntate tutte le misure di prevenzione necessarie, ovvero la chiusura al pubblico degli uffici, l'attivazione dello *smart working* per i dipendenti, nonché la predisposizione per gli stessi dei presidi di prevenzione. Sia pur con le limitazioni conseguenti, è stata assicurata la fornitura dei servizi agli utenti in modo continuativo come si evince, peraltro, dalle specifiche relazioni riportate nel presente documento.

L'operatività in presenza di tutto il personale dipendente, è stata disposta non appena consentito dalle autorità preposte, ovvero con decorrenza marzo 2021.

Nel corso dell'anno, l'Azienda ha approntato una serie di progetti, di cui si da conto nel prosieguo, al fine di concorrere ai diversi bandi previsti dal P.N.N.R.

Per quanto concerno il contesto istituzionale di riferimento dell'attività aziendale si rileva, ancora una volta l'estrema urgenza circa un'attività di riordino del comparto dell'edilizia residenziale pubblica da porre in essere da parte degli organi regionali, atteso che , la gestione corrente del patrimonio aziendale continua ad evidenziare criticità sempre più rilevanti in termini di sostenibilità economica dei servizi resi.

L'economicità delle attività poste in essere, in termini di pareggio costi/ricavi previsto per legge e connaturato allo status di enti pubblici economici, è infatti strutturalmente inattuabile dato l'attuale quadro normativo. Al di là dei necessari interventi finalizzati all'efficientamento dei processi e alla riduzioni dei costi, l'attuale legislazione del comparto rende inattuabile, strutturalmente, tale obiettivo, mettendo seriamente a rischio la continuità operativa e la sostenibilità dell'erogazione dei servizi.

Vale la pena rammentare che, sul piano dei ricavi, non si può non rilevare l'inadeguatezza dei canoni di locazione che, nella Regione Lazio, si attestano sui livelli più bassi nel panorama dell'edilizia residenziale pubblica del Paese.

Le modalità di determinazione dei canoni di locazione, anche successivamente all'emanazione della L.R. 06 Agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) sono rimaste quelle previste dalla L.R. 26 giugno 1987, n. 33, così come modificata dall'art.284 della L.R. 10 Maggio 2001, n. 10. Infatti i 7,75 euro del canone sociale derivano dalla mera conversione in euro delle 15.000 lire previste dall'art.39 della L.R. 33/1987, così come la griglia della fasce reddituali e le aliquote percentuali da applicare per il calcolo del canone negli altri casi.

A puro titolo esemplificativo, si precisa che all'epoca della individuazione di tale importo (anno 1987), lo stesso rappresentava il 7% della pensione sociale; attualmente, tale percentuale si attesta all'1,50%.

Volendo ristabilire l'originaria incidenza sugli attuali livelli di pensione sociale, oggi come oggi il canone di fascia più bassa dovrebbe attestarsi sui 35 euro mensili.

Occorre pertanto definire l'attribuzione dei compiti di carattere assistenziale individuando una compensazione economica rispetto ai canoni minimi applicati alle famiglie non in grado di corrispondere un affitto congruo.

La determinazione su base reddituale, espone peraltro il monte canoni all'andamento economico generale, per cui è da aspettarsi una ulteriore progressiva contrazione, sulla base dei già rilevati minor redditi percepiti dall'utenza in concomitanza della crisi economica in essere.

Tale aspetto risulta rilevante anche nei confronti della morosità la cui gestione, connessa agli aspetti di rilevanza sociale che il relativo recupero comporta, dovrà essere anch'essa oggetto di attenzione da parte del Legislatore regionale sia in termini normativi, sia finanziari, con particolare riferimento alla morosità "incolpevole", atteso che, peraltro, la ridotta dotazione organica non consente un approccio puntuale ed efficace al recupero dei crediti, nelle modalità che il caso comporta.

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

Il gap economico è stato fin qui finanziato mediante la cessione degli alloggi patrimoniali con i cui proventi è stata spesa gran parte della manutenzione ordinaria del patrimonio; anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltretutto ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda l'individuazione degli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione, assolutamente irrisori rispetto ai valori di mercato degli immobili.

Il venir meno dei flussi finanziari da cessioni, intesi come unica modalità di integrazione dei ricavi e comunque finalizzati alla manutenzione del patrimonio, comporterà un aggravamento della condizione finanziaria dell'ente con ripercussioni nella capacità di sostenere i costi fissi aziendali.

Le uniche leve attivabili in via endogena da parte aziendale sono limitate pertanto ai costi del personale e a quelli della manutenzione, rappresentando in ogni caso una condizione non sufficiente alla soluzione della problematica evidenziata.

Tali due aspetti, difatti, nella dinamica operativa, rappresentano elementi che possono condizionare la qualità dei servizi resi, con serie problematiche in ordine alla possibilità di garantire le prestazioni previste nella Carta dei Servizi.

Quanto sopra argomentato risulta evidente dall'analisi della scheda qui riportata:

SCHEDA COSTI GESTIONALI	anno 2021 (importi in migliaia di Euro)		anno 2020 (importi in migliaia di Euro)
<b>Dati patrimonio immobiliare gestito</b>			
Alloggi ERP	7003	13	7049
Alloggi di terzi	109	3	109
Alloggi agevolata	147	1	147
Locali	138	2	138
<b>Dati piano vendite</b>			
<b>-34</b>			
Alloggi Venduti	46	1.215	33
Affitto Medio Mensile ERP (esclusa indennità di occupazione)	58,49	22	55,79
Affitto Medio Mensile ERP (compresa indennità occupazione)	80,28		79,34
Affitto Medio Mensile "Calmierato"	265,31	196	263,61
Affitto Medio Mensile "Locali"	143,12	3	176,93
Ricavi da cessioni (migliaia euro)	1684	-56	469,00
Valore di realizzo medio (migliaia euro)	36,61	-161	14,21
<b>Dati finanziari</b>			
<b>-18</b>			
Fitti ERP	4915	51	4.719
Fitti canone calmierato	468	140	465
Fitti Locali	237	-10	293
Indennità occupazione	1831	16	1.992
<b>TOTALE RICAVI DA CANONI</b>	<b>€ 7.451</b>	<b>13</b>	<b>€ 7.469</b>
Costo Manutenzione	1354	3	1303
Spese generali	660	1	520
Costo Personale	1695	2	1705
Costo organi aziendali	120	-34	104
<b>Personale dipendente</b>			
Totale (valore medio annuo)	34	-4	38
Alloggi per addetto	206	20	186
<b>Imposte e tasse</b>			
IMU	153	16	137
TASI		-11	11
IRES	433	88	345
IRAP	63	-4	67
Iva Indetraibile	324	29	295
Imposta di Registro	120	9	111
Altre Imposte e tasse	34	33	1
<b>RIEPILOGO</b>			

COSTI OPERATIVI	€ 2.458	236	€ 2.222
COSTI DEL PERSONALE	€ 1.695	-10	€ 1.705
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>€ 4.153</b>	<b>226</b>	<b>€ 3.927</b>
IMPOSTE E TASSE	€ 803	131	€ 672
<b>COSTI TOTALI GESTIONE</b>	<b>€ 4.956</b>	<b>357</b>	<b>€ 4.599</b>
<b>A) RICAPO ANNUO PER ALLOGGIO</b>	<b>€ 1.022</b>	<b>4</b>	<b>€ 1.018</b>
A.1) RICAPO ANNUO PER ALLOGGIO (al netto dell'indennità di occupazione)	€ 771	24	€ 747
<b>B) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO</b>	<b>€ 670</b>	<b>52</b>	<b>€ 618</b>
B1) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (imposte e tasse escluse)	€ 561	33	€ 528
<b>VERIFICA COMPRESA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE</b>			
(A - B) RICAPO - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 352	-48	€ 400
(A - B.1) RICAPO - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 461	-29	€ 490
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 29%	-€ 296	-1	-€ 295
DIFFERENZA (RICAPO-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A-B+C)	€ 56	-49	€ 105
DIFFERENZA RICAPO/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A-B1+C) (escluse imposte e tasse)	€ 165	-30	€ 195
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO	€ 109		€ 90
<b>VERIFICA AL NETTO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE</b>			
(A.1 - B) RICAPO - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 101	-28	€ 129
(A.1 - B.1) RICAPO - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 210	-9	€ 219
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 29%	-€ 224	-7	-€ 217
DIFFERENZA (RICAPO-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A.1-B+C)	-€ 195	-29	-€ 166
DIFFERENZA RICAPO/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A.1-B1+C) (escluse imposte e tasse)	-€ 86	-10	-€ 76
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO	€ 109		€ 90

Le voci riportate, che attengono all'impatto gestionale dei conti, evidenziano chiaramente come nell'anno 2021 le politiche gestionali intraprese a partire dagli scorsi esercizi dall'Azienda, principalmente finalizzate al contenimento dei costi di manutenzione ed alla riduzione dei costi generali di funzionamento, per il personale e per le spese generali, hanno consentito di evitare il deficit gestionale. Il volume dei ricavi da canoni di locazione, derivanti dall'applicazione meccanicistica della normativa regionale, resta sostanzialmente inalterato.

I livelli raggiunti dalle voci di costo, peraltro, sono ormai di natura livelli minimale e non ulteriormente comprimibili; per quanto riguarda la manutenzione, in particolare, limitare – come fatto - la spesa agli interventi urgenti ed indifferibili, espone l'ingente patrimonio aziendale di per sé già vetusto, ad un progressivo deterioramento. Ciononostante, nel corso del 2021 si è riusciti a coniugare un adeguato livello di efficienza tecnica del servizio di gestione con un contenimento della spesa annuale per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare gestito.

Sul piano dei ricavi, la principale voce di entrata, ovvero i fitti attivi di edilizia residenziale pubblica ha incontrato un lieve aumento. Per quanto riguarda le indennità da occupazione irregolare, nel corso del 2017 si è proceduto ad una revisione delle modalità di calcolo di quanto dovuto a tale titolo da parte degli occupanti senza titolo. A tale flusso di ricavi non si correla un flusso finanziario di pari volume, e, in ogni caso, sarà soggetto a riliquidazioni per la quasi totalità delle posizioni sanabili. Pertanto, allo scopo di rendere omogeni i dati da comparare, si è provveduto ad effettuare la determinazione della differenza ricavi-costi gestionali al netto della voce di ricavo relativa alle indennità per le occupazioni senza titolo.

La normativa regionale parametrata la determinazione del canone ai livelli reddituali degli assegnatari, con possibilità di ricalcolo dello stesso anche in corso d'anno; ciò determina, peraltro, un dato di budget suscettibile di modifica, con conseguenti criticità connesse alla pianificazione dei livelli dei centri di spesa.

Il canone medio degli alloggi e.r.p. anno 2021 è stato pertanto di euro 701,88, annuo, corrispondenti ad euro 58,49 mensili, contro un canone medio annuo 2020 di Euro 669,48 annuo, corrispondenti ad euro 57,19 mensili.

Si riporta, a puro titolo comparativo, la stima dei canoni medi di e.r.p. in ambito nazionale:

**Canone medio di affitto (2013 - 2014)**  
canone medio mensile (euro)    Canone medio annuo (euro)

Nord	122	1.464
Centro	114	1.368
Sud	62	755
Italia	99	1.192

Fonte: Ufficio studi e statistica Federcasa

Il livello di canoni dell'ATER di Latina si attesta pertanto ad un livello inferiore di quello più basso registrato.

Andando nel dettaglio contabile, il Conto Economico dell'esercizio 2021 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato economico finale negativo, con una perdita d'esercizio di euro 3.669.383.

Non si rilevano, rispetto al 2020, variazioni sostanziali dei ricavi per canoni di locazione. La struttura dei costi nel suo complesso resta sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente, ad eccezione del costo del personale che registra un sensibile decremento.

Volendo confrontare il margine operativo lordo rilevato dal conto economico riclassificato a valore aggiunto del 2021 rispetto al 2020, si registra un decremento di euro 580.108 derivante prevalentemente dalle note di credito per cancellazioni di crediti nei confronti di assegnatari

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 7.294.514 ad euro 6.912.068.

Nei "Costi della produzione" per servizi si rileva un incremento di euro 476.173, che deriva principalmente da variazione dei costi per interventi edilizi su beni di terzi.

Le "Spese generali" restano sostanzialmente inalterate così come le spese per "Appalti per lavori manutenzione ordinaria" e gli "Oneri diversi di gestione".

L'onere per il personale dipendente ha subito anche in questo esercizio una rilevante diminuzione, pari a 56.577 euro.

Dal punto di vista finanziario permane una situazione in forte tensione: infatti perdura un disavanzo finanziario negativo relativo alla gestione corrente, al quale viene fatto fronte tramite la liquidità derivante dai proventi delle vendite. Tale risultato deriva principalmente dalla citata inadeguatezza dei canoni e viene amplificata dalla relativa morosità nei pagamenti.

Per quanto riguarda invece l'attività di gestione patrimoniale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, permane il saldo negativo tra ricavi e costi di gestione, seppure in tendenziale diminuzione. A tal fine si evidenzia che tale disavanzo di gestione, determinato dal differenziale tra il canone medio fra un ipotetico alloggio privato ed il canone medio degli alloggi gestiti da

ATER per il numero degli alloggi ERP assegnati, costituisce l'indicazione del "valore sociale" del ruolo dell'ATER.

Infatti, per disposizione legislativa l'ATER è obbligata a locare gli immobili assegnati a canoni "sociali". Per tale ragione la differenza tra i maggiori ricavi derivanti tra i canoni effettivamente richiesti agli assegnatari e i canoni applicabili in regime di mercato costituisce la remunerazione sociale a vantaggio della comunità dalla gestione del patrimonio di E.R.P.

L'auspicio è che la Regione Lazio addivenga nel più breve tempo possibile alla definizione di criteri certi per la determinazione degli oneri di compensazione a favore dell'Azienda, quale soggetto gestore di un Servizio di interesse economico generale, così come disciplinato dalla normativa comunitaria e nazionale.



## **L'ATTIVITA' DELL'AREA TECNICA**

L'attività dell'Area Tecnica dell'Ente, concernente prevalentemente la realizzazione di interventi edilizi, si esplica prevalentemente in tre settori:

- Realizzazione nuovi alloggi;
- Manutenzione straordinaria;
- Manutenzione ordinaria;

All'interno dei quali vengono svolte le seguenti procedure tecniche e tecnico-amministrative:

- Programmazione, gestione interventi, richieste erogazione finanziamenti per l'Azienda e per i Comuni; report periodici per la Regione; monitoraggio interventi Decreto Lupi per il Ministero;
- Comunicazioni all'Osservatorio LL.PP. e all'ANAC;
- Gestione sedute Comitato Tecnico;
- Istruttoria pareri Comitato Tecnico per Azienda e Comuni;
- Progettazione interventi Manutenzione Straordinaria;
- Verifica e Validazione progetti;
- Direzione Lavori;
- Collaudo Lavori;
- Gestione del Patrimonio, redazione tabelle millesimali, pratiche catastali e DOCFA, redazione APE, redazione schede per atti di vendita.

All'interno dell'Area viene svolta l'attività di direzione dei lavori, contabilità ed assistenza degli stessi, con tutti gli adempimenti connessi all'attuazione dei programmi degli interventi. Tale attività è svolta in modo prevalente dal personale dipendente dell'Area, consentendo in tal modo un risparmio delle spese tecniche assolte dall'Ente per l'attuazione.

### **REALIZZAZIONE NUOVI ALLOGGI**

- Inizio lavori di Riqualficazione e Recupero di un edificio di civile abitazione sito nel Comune di Sonnino, via San Gaspare, per n. 11 alloggi - D.G.R.L. 17 Dicembre 2010 n. 595 "Programma di riqualficazione urbana per alloggi a canone sostenibile";

- 
- Inizio lavori Intervento costruttivo di n. 15 alloggi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi nel Comune di Cori, loc. "Insito" - da finanziarsi con i fondi di cui alla DGRL n. 833/2007 e s.m.i. per € 1.500.000,00 ed i fondi di cui alla L.560/93 per € 750.000,00;
  - Espletata gara d'appalto per l'affidamento dell'intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 24 alloggi, per categorie speciali, nel Comune di Latina, località "Porta Nord", per complessivi € 3.581.272,64, da finanziarsi con i fondi di cui alle leggi 17/12/1992, n.179 e 4/12/1993, n.493, confermati con DGRL n. 28 del 21/01/2010 (C.DD.PP); Fondi derivanti dallo storno del finanziamento DGRL 833/07; fondi di cui alla L.560/93; fondi propri ATER;
  - Espletata gara d'appalto per l'affidamento dell'intervento costruttivo di n. 24 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Pontinia – P.di Z. 167 – per complessivi € 3.853.000, da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R. n. 833/2007 e s.m.i.;
  - In corso progettazione per l'intervento di demolizione e ricostruzione di n.2 fabbricati nel Comune di Terracina, via Leopardi, per realizzare n.40 alloggi di ERP - Lotto 2° Senzatetto, per un importo totale di € 7.000.000,00 da finanziarsi con in fondi all'uopo destinati nel Piano Integrato di Edilizia Residenziale Sociale di cui alla Delibera CIPE n. 127/2017;
  - Ottenuto il finanziamento e avviata la progettazione per la demolizione e ricostruzione di un edificio di n.19 alloggi sito in Via Virgilio P.Zona Ex Villaggio Trieste, per un importo complessivo di € 11.675.000 da finanziarsi con i fondi del PNRR;

#### **ALLOGGI DI RISULTA**

- Recupero di n.13 Alloggio di Risulta di proprietà dell'ATER di Latina siti in vari Comuni, per complessivi € 195.000 finanziati con i fondi di cui all'art. 4 del D.L. n.47/2014, convertito, con modificazioni, dalla L. n.80/2014. Interventi di cui all'art. 2, c. 1, lett. a) del decreto interministeriale 16 marzo 2015, individuati con determinazione n. G00989/2021;

- Inoltrata richiesta per l'ottenimento dei fondi regionali per il recupero di ulteriori n.11 alloggi;

- Ottenuto finanziamento per il recupero di n.120 alloggi di risulta dislocati in Vari Comuni, divisi in n.10 lotti d'appalto, da finanziarsi con i fondi stanziati dalla DGRL n.407/21 per l'importo di € 2.693.353,19 per il triennio 2021-2023;

### **LAVORI DI SOMMA URGENZA**

- Esecuzione e collaudo dei lavori di messa in sicurezza, manutenzione e consolidamento, a seguito di incendio, dell'edificio ERP sito in Cisterna di Latina, lotto 17° scala A di via Pietro Nenni n.2;

- Esecuzione e collaudo dei lavori di messa in sicurezza, demolizione e rifacimento cornicioni pericolanti e ripristino impermeabilizzazione dei torrini del fabbricato di ERP sito in Ventotene lotto 1° scale A e B di Via Olivi;

- Esecuzione e collaudo dei lavori di manutenzione straordinaria, a seguito di incendio, dell'alloggio di proprietà dell'ATER sito in Gaeta lotto 3°C scala A int.3 di via Vico Cinquanta n.2.

### **LAVORI RIMOZIONE AMIANTO**

- Completati e collaudati i lavori di Manutenzione Straordinaria e rimozione amianto nel Comune di Terracina lotto 20° scale C-G - finanziamento Decreto Lupi;

### **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- Collaudati i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione del cornicione e del rifacimento del terrazzo di copertura di due edifici ATER, siti nel Comune di Formia in via Sant'Angiolillo, loc. Penitro – lotto 11° - finanziamento fondi ex-gescal presso C.DD.PP.;

- In corso di esecuzione i lavori di restauro della facciata del complesso monumentale della SS. Annunziata nel Comune di Gaeta, quartiere "S. Erasmo", Via Annunziata, di cui alla

Determinazione Regione Lazio n. G11067 del 14/08/2019. Finanziamento complessivo € 519.970,00;

- Iniziati i lavori di efficientamento energetico presso il complesso edilizio ATER sito nel comune di Fondi lotto 15 scale F/H - Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014 n.80. interventi di cui all'art. 2, comma1, lettera b) del decreto interministeriale 16 marzo 2015. Concessione del finanziamento con Det. Direttore Regionale per le Politiche Abitative G03325 del 26 marzo 2020, per un importo complessivo pari ad € 942.000,00;

- In corso il programma di abbattimento di barriere architettoniche con interventi urgenti di installazione e adeguamento ascensori in vari Comuni della Provincia di Latina. Importo finanziamento € 259.237,41. DGRL n. 937/14;

- Affidati i lavori di abbattimento di barriere architettoniche presso il fabbricato sito in Terracina lotto 20° scala C int.4 con installazione di piattaforma elevatrice, per un importo contrattuale di € 32.000 da finanziarsi con Fondi di Bilancio;

- Affidata la fornitura e posa in opera di n. 52 porte di piano EI 120 (secondo EN81.58) per gli ascensori dell'edificio ERP sito in Aprilia lotto 22° scale A-B di via Londra/via Guardapasso, per un importo contrattuale di € 120.000,00 da finanziarsi con Fondi di Bilancio;

- Proseguimento dei lavori di recupero dell'edificio denominato "STALLINO" sito nel Comune di Latina, via Montebello, da finanziarsi con i fondi Regionali all'uopo destinati sul capitolo di bilancio G24531, E.F.2020 come da D.G.R. n.211 del 28/04/2020;

- Esecuzione e collaudo dei lavori di realizzazione di un'area giochi "playground" in area condominiale presso il complesso ATER sito in Latina, V.le P.L. Nervi - Lotti 46° e 47°-, per un importo complessivo pari ad € 112.500,00, da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R.L. n. 338 del

4/6/2020 – Determinazione n. G09913 del 28/08/2020;

- Avviata la progettazione, in qualità di Ente attuatore, del Progetto “A GONFIE VELE, IN DIREZIONE OSTINATA E CONTRARIA” Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – missione m5c2 – componente c2 – investimento 2.3 – “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”: Piano integrato di rigenerazione urbana dell’Area sulla quale insistono gli edifici ERP di proprietà dell’ATER siti in Latina lotti 46°, 47° e 49° e il fabbricato ex ICOS di proprietà del Comune di Latina, per un importo complessivo di € 15.000.000 da finanziarsi con i fondi del PNRR;

- Avviata la progettazione, in qualità di Ente attuatore, del Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell’abitare (PINQUA) – ID 484 – Rioni Nicolosi & Frezzotti – Villaggi urbani intelligenti, inclusivi e sostenibili, per un importo complessivo di € 12.300.000 da finanziarsi con i fondi del PNRR;

- Ottenuto il finanziamento per la realizzazione di n. 11 interventi di Manutenzione Straordinaria ed Efficientamento Energetico di immobili di proprietà dell’Azienda, siti in vari Comuni della Provincia, per un importo complessivo di € 19.551.234 da finanziarsi con i fondi del PNRR;

### **PRONTO INTERVENTO**

Oltre alla gestione della manutenzione ordinaria e pronto intervento tramite n.6 appalti in Accordo Quadro, e n.3 appalti di gestione e manutenzione degli ascensori, gli Uffici della manutenzione hanno effettuato per l’intero anno:

- n. 196 interventi di pronto intervento extra appalti in Accordi Quadro;
- n. 30 interventi di manutenzione ascensori extra appalti;
- n.23 interventi di manutenzione della Sede.

### **ATTIVITA' COMITATO TECNICO**

Per quanto riguarda il Comitato Tecnico si è svolta attività istruttoria di Progetti, Varianti, Collaudi sia per conto dei Comuni che per l'Ente. Il Comitato si è riunito per esprimere i propri pareri in merito in n. 5 incontri per un totale di n.14 argomenti trattati.

### **LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI**

L'Azienda nel corso dell'anno 2021 ha provveduto alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento in base alle funzioni di gestione del patrimonio abitativo.

Gli interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare di proprietà ed in gestione dell'Ater costituiscono uno degli aspetti più rilevanti dell'attività svolta dall'Azienda, sia in termini di risorse finanziarie che di impiego di risorse umane.

Fin dal 2012 il servizio è stato reinternalizzato ed è stato svolto interamente dagli uffici dell'Ente, sia per la gestione amministrativa (gestione call center, rapporti con gli utenti) che per l'esecuzione degli interventi manutentivi, mediante accordi quadro a seguito di specifiche procedure di gara.

Pertanto, sono stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria sugli alloggi gestiti e sulle loro parti comuni oltre ad interventi di manutenzione ordinaria derivanti dall'affidamento degli appalti relativi ai lavori su impianti fognari e su ascensori, non ricompresi nel servizio di pronto intervento.

Onde migliorare le prestazioni e fornire un migliore servizio all'utenza, si è proseguito nell'implementazione del sistema di "ticketing" tramite un software che consente di gestire e tenere sotto controllo tutta la procedura d'intervento dal momento della segnalazione fino alla chiusura dei lavori. Tale software è gestibile anche mediante tablet e portatili direttamente sul luogo d'intervento.

Nel corso dell'anno 2021 le somme impegnate per la manutenzione ordinaria sono state complessivamente pari ad € 1.515.417,37, di cui € 900.000,00 relativi alla quota annuale degli Accordi Quadro, ed € 615.417,37 per gli affidamenti extra appalti A.Q., di cui effettivamente spesi al 31/12/2020 € 289.345,12, comprensivi delle seguenti voci:

- Determinazioni di affidamento diretto
- Impegno quota parte A.Q. 6 lotti
- Somme Urgenze
- Ordinativi di lavoro M.O. e servizi
- Ordinativi ascensori ed impianti vari.

#### **DETTAGLIO SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA**

Totale somme impegnate € 1.515.417,37 così ripartite:

- € 1.282.631,80 per impegni ed imputazioni effettuati con determinazioni dirigenziali - compresa quota 2021 per i 6 lotti in A.Q. (pari ad € 900.000,00) -;  
di cui:
  - € 155.712,06 fatturati, per lavori o servizi affidati con determinazioni dirigenziali, specificate nella suddetta tabella;
  - € 639.867,92 fatturati a seguito dell'emissione dei SAL al 31/12/2021 relativi ai n. 6 lotti in Accordo Quadro, per i quali € 225.000,00 impegnati nel 2020 e la restante parte, pari ad € 414.867,92, in competenza 2021;
- € 230.673,21 quale impegno totale effettuato a seguito dell'emissione di Ordinativi di Lavoro per lavori e servizi, di cui € 131.520,70 fatturati;
- € 27.612,15 importi fatturati per Somme Urgenze con possibile recupero assicurativo (55.03.01.08);
- € 75.655,33 somma ordinativi per servizi quali spurghi o similari che potrebbero essere a carico utenti (55.03.01.07), di cui già liquidati € 26.504,31;
- € 29.284,07 impegnati per impianti, termici ed elettrici, di cui già liquidati € 27.934,07;
- € 121.711,77 ordinativi per ascensori, di cui già liquidati € 45.140,54.

Per quanto riguarda il capitolo di spesa della SEDE (55.01.01.18) è stato impegnato un importo totale di € 20.350,00 di cui € 17.038,78 effettivamente spesi al 31/12/2021.

#### **ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'area Tecnica si occupa anche della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, necessari sia in caso di alienazione, sia in caso di locazione di appartamenti e locali.

## **L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA**

In base all'attività prevista dall'art.5 della L.R. n.12/1999, l'Azienda, nell'ambito della propria competenza territoriale, ha provveduto, per gli alloggi per i quali riveste il ruolo di gestore, alla gestione tecnico-amministrativa ed economica del patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e delle altre unità immobiliari affidate.

Pertanto l'Azienda provvede alla gestione unitaria del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica, sia per quanto attiene alla "gestione economica" che alla gestione patrimoniale.

Con riferimento all'attività prettamente amministrativa, concernente le vicende modificative dei rapporti locativi di alloggi assegnati si riporta quanto segue.

### **AMPLIAMENTO NUCLEO FAMILIARE**

Nel corso del 2021 sono stati evasi n. 197 (ex 208) procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare.

### **CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI**

Sono state evase n. 28 (ex 10) richieste di cambio alloggio , con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n. 211 (ex 187) procedure di subentro nei rapporti locativi.

### **REVISIONE CANONI**

Nel corso del 2021 le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n. 131 (ex 141).

### **OCCUPAZIONI ABUSIVE**

Un altro aspetto fortemente problematico dell'attività gestionale è stato determinato dall'attività legata alla prevenzione delle occupazioni abusive degli alloggi ed alla gestione delle relative



problematiche. Tale attività è stata improntata sulla creazione di una rete di rapporti collaborativi tra gli Uffici comunali deputati alla gestione dei problemi abitativi e gli uffici dell'Ente, che hanno saputo trovare anche internamente ottime sinergie per la tempestività degli interventi.

Infatti, nell'anno, sono stati rilevati n. 10 casi di occupazioni (ex 13) – cinque dei quali nel Comune di Latina ove è operativo il "PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PREVENZIONE ED IL CONTRASTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" stipulato con la Questura di Latina - poste in essere principalmente da congiunti, conviventi senza titolo, dei regolari assegnatari.

Tale entità, assolutamente minimale rispetto al patrimonio gestito, fa denotare una forte inversione di tendenza rispetto agli anni scorsi.

Gli alloggi occupati senza titolo ammontano a n. 336 (ex 356) in tutta la provincia di Latina al 31/12/2021; di questi n. 174 sono sanabili in via amministrativa a fronte delle pregresse sanatorie emanate dalla Regione Lazio.

#### **ALLOGGI DI RISULTA**

Nel corso del 2021 sono stati recuperati n. 69 (ex 61) unità abitative, grazie ad una solerte attività di prevenzione che ha scongiurato potenziali ulteriori occupazioni abusive.

#### **RELAZIONI CON GLI UTENTI**

Gli addetti al servizio hanno effettuato nell'anno n. 138 sopralluoghi per la definizione di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 2.887 ricevimenti degli utenti.

#### **VERIFICHE DICHIARAZIONI ANAGRAFICO REDDITUALI**

Sono state sottoposte a verifica per mezzo del sistema SIATEL n. 2.242 posizioni di utenti, con un recupero di maggiori canoni pari ad euro 166.678,49.

## LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

La gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà o affidato in gestione dall'Azienda, presente nella quasi totalità dei Comuni della Provincia, costituisce l'attività principale affidata all'Ente.

Dal prospetto che segue si rileva che gli immobili gestiti nel corrente esercizio ammontano a n. 7.538.

Tra le unità immobiliari gestite, vi sono anche n.138 locali ad uso non abitativo gestiti dall'Ater e distribuiti nei vari Comuni.

Tipologia	Proprietà ATER	Proprietà Stato	Alloggi gestiti conto terzi	Totale
Alloggi in locazione	7.063	71	110	<b>7.244</b>
Alloggi in locazione edilizia agevolata	147	0	9	<b>156</b>
Locali ad uso diverso dall'abitazione	121	17	0	<b>138</b>
<b>Totale</b>	<b>7.331</b>	<b>88</b>	<b>119</b>	<b>7.538</b>

## I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2021, ha registrato un lieve decremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 6.912.068, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	4.915.495
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	468.685
Indennità di occupazione	1.831.819
Rettifiche canoni erp	-541.839
<b>Totale</b>	<b>6.674.160</b>
Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	237.908
<b>Totale</b>	<b>237.908</b>

Si ribadisce che il legislatore regionale, in fase di trasformazione dell'Ente, non ha previsto che il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, quale principale fonte di finanziamento, dovesse essere fissato in misura diversa dai criteri fino a quel momento stabiliti, per cui, alla luce della mancata attuazione del disposto di cui al comma 1° dell'art. 18 della legge regionale n. 12/1999, anche per l'anno 2021, i canoni di locazione sono stati determinati secondo quanto stabilito dal comma 3° del citato articolo, ovvero gli stessi devono conformarsi secondo i criteri della legge regionale n. 33/87, come successivamente modificata ed integrata.

E', pertanto, comunque, auspicabile un intervento del legislatore regionale per armonizzare la determinazione dei canoni di locazione ai principi di economicità e di pareggio economico dell'Ente, garantendo, nel contempo, la tutela dei soggetti rientranti nelle categorie protette.

In caso contrario si rende necessario definire in modo certo gli oneri di compensazione dovuti per la gestione del servizio abitativo, ricompreso nella definizione di Servizio di interesse economico generale.

Infatti, il livello del volume di ricavi, in ordine all'attuale politica dei canoni di locazione, determina in modo evidente una insufficiente copertura dei costi che sono direttamente sostenuti per la gestione del patrimonio abitativo, generando una situazione di serio squilibrio economico-finanziario.

Tale effetto, laddove non viene prevista alcuna forma di compensazione degli oneri di gestione, si ripercuote sull'attività gestionale dell'Ente, sia nel breve che nel medio termine.

L'ammontare complessivo dei canoni di locazione degli alloggi - sia patrimoniali che ex demaniali - per l'esercizio in argomento, ammonta a euro 6.912.068, così suddiviso: euro 4.915.495 per gli alloggi Euro 468.685 per alloggi di edilizia agevolata, Euro 1.831.819 a titolo di indennità per le occupazioni abusive oltre rettifiche per cancellazioni per euro (541.839),

## LA MOROSITA'

La morosità degli assegnatari per i canoni e le quote a rimborso per servizi viene fortemente influenzata, in linea di massima, dalle condizioni oggettive di degrado socio-ambientale e da quelle economico-occupazionale di molti assegnatari.

Queste condizioni si riscontrano, in modo più evidente, nelle città ove il livello occupazionale, con conseguente elevata tensione abitativa e sociale, è particolarmente basso.

È opportuno precisare come sia oltremodo difficile il recupero dei canoni di locazione nei confronti, tra l'altro, di nuclei familiari le cui condizioni reddituali risultano, sovente, essere di estremo disagio non solo a causa di un degrado socio-ambientale di particolare evidenza ma, soprattutto, per motivi essenzialmente economici.

In tal modo la morosità complessiva nei confronti dei clienti si è incrementata di euro 1.630.073.

In via stragiudiziale, nel 2021 sono state inoltrate richieste ed accordate n. 161(ex 120) rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 943.405,49 (ex 529.434,99).

In via giudiziale, l'Ufficio Legale (costituito da un unico professionista) ha proceduto a coltivare i decreti ingiuntivi/precetti instaurati nei precedenti esercizi; la gestione corrente dell'ufficio nonché l'attuazione di iniziative di contrasto alle occupazioni abusive conseguenti alla sottoscrizione del Protocollo d'intesa con la Questura di Latina (gestione dei sequestri, emissione decreti di decadenza ecc.) non hanno lasciato spazio a nuove iniziative di recupero in via giudiziale per le quali si necessita di investimenti cospicui in termini di risorse umane aggiuntive, allo stato non disponibili per i motivi di cui dettosi.

E' evidente come, al di là di una politica di bilancio tesa a valutare appropriatamente il monte dei crediti con l'adeguato stanziamento del fondo svalutazione, la gestione della morosità (il cui livello aziendale è ampiamente in linea con il dato medio nazionale di settore) implica un ripensamento normativo, atteso l'impatto sociale delle relative azioni, nonché investimenti specifici sia in termini di risorse umane che finanziarie per la creazione di strutture operative dedicate specificatamente a tale attività, allo stato attuale non attuabili alla luce della consistenza dell'organico aziendale.

## GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEI COMUNI

Oltre alla gestione amministrativa degli alloggi di proprietà, l'Ente nel corso degli anni ha ricevuto l'affidamento della gestione di alloggi di proprietà di vari Comuni della Provincia di Latina. Attualmente l'Ente gestisce complessivamente n.105 alloggi di proprietà comunale, come di seguito indicato:

Enti proprietari	alloggi
Comune di Minturno	30
Comune di Gaeta	60
Comune di Lenola	7
Comune di Fondi	10
Comune di Prossedi	3
<b>Totale</b>	<b>110</b>

Inoltre, in base ad apposita convenzione stipulata con Disco Lazio (Ente Regionale per il diritto allo studio e alla conoscenza) vengono gestiti ulteriori n.9 alloggi di loro proprietà.

### AUTOGESTIONI

Anche per l'anno 2021, l'Azienda, in ottemperanza alla normativa vigente che prevede di agevolare una maggiore e più responsabile partecipazione degli assegnatari, ha proseguito nell'attività finalizzata alla costituzione delle gestioni autonome.

L'autogestione dei servizi in comune, tuttavia, non incontra un atteggiamento favorevole da parte degli assegnatari, nonostante l'Ente tenta di eliminare le resistenze che provengono da una utenza dalle peculiari caratteristiche, poco portata ad assumere qualsiasi forma di responsabilità ed incline ad una frequente litigiosità che di fatto impedisce il buon funzionamento delle autogestioni.

### LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggi di proprietà dello Stato (in parte trasferiti all'Azienda in proprietà ai sensi della Legge 23/12/2000 n.388)

Tale patrimonio di proprietà dello Stato è stato quasi completamente trasferito all'Azienda ai sensi dell'art.46, 1 e 2 comma, della Legge 23/12/2000 n.388 e dell'art.2 della Legge 27/12/1997, n.449, tramite la stipula e trascrizione di atti di trasferimento gratuito. L'Ente prosegue la vendita

delle unità ricomprese nei piani di vendita approvati.

Nel corso dell'anno, grazie all'approvazione da parte della Regione Lazio, tramite la deliberazione di giunta n.428 del 19/06/2007, del Piano di cessione degli alloggi adottato dal Consiglio di amministrazione dell'Azienda con deliberazione n.19/6 del 17/05/2007, previo parere favorevole del 1/12/2006 espresso dal Comitato Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art.8, comma 1 lett.d) della L.R. n.12/1999, è proseguita l'attuazione del Piano di vendita, articolato nei Piani sub A) e sub B), così come definito dalla citata D.G.R. n.571/2004.

Le cessioni intercorse sono state altresì perfezionate, inoltre, in aderenza a quanto previsto dall'art.50 3 quinquies della L.R. 27/2006.

Nel corso dell'anno sono stati perfezionati n. 46 cessioni di alloggi per un valore complessivo di euro 1.684.687.

Il prezzo medio di vendita si cifra in euro 36.000 ad alloggio.

Nel corso del 2021 sono state accolte n. 103 istanze di estinzione diritti prelazione per un importo complessivo corrisposto pari ad euro 287.451.

## LE RISORSE UMANE

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di euro 2.390.353.

L'onere per il personale anche quest'anno ha subito una rilevante diminuzione complessiva netta di euro 96.940. Tale valore deriva dal collocamento a riposo dei dipendenti aventi diritto, senza procedere a nuove assunzioni.

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2021:

QUALIFICA	ANNO 2021
Dirigenziale	2
Area quadri "Q"	3
Area "A"	12
Area "B"	18
Area "C"	3
<b>Totale unità lavorative</b>	<b>38</b>

Si precisa, inoltre, che sul totale delle unità lavorative che n.1 unità di qualifica C si trovava al

31/12/2021 in comando presso altro ente pubblico mentre n.1 unità di qualifica A è in aspettativa in seguito ad incarico presso altro ente pubblico, per cui la consistenza effettiva si riduce a n.36 unità.

Nel corso dell'anno, inoltre si è fatto ricorso ad una unità di lavoro in somministrazione con qualifica B3.

Nel corso del 2021 sono state espletate le procedure concorsuali relative alla prima annualità del piano assunzionale adottato dall'Ente ed approvato dalla Regione.

## **BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2021**

Di seguito si espongono le informazioni utili per avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'Azienda e dell'andamento del risultato di gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui essa è esposta.

La gestione dell'anno 2021, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2021, evidenzia una perdita netta di euro (3.669.383), al netto delle imposte di competenza pari ad euro 497.209. Il risultato ante imposte, pari ad euro (3.172.184), è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per complessivi euro 6.277.751, di cui euro 1.828.936 ai fondi di ammortamento, euro 1.500.000 al fondo svalutazione crediti ed euro 2.948.815 quali accantonamenti complessivi per i contenziosi tributari in corso in materia di IMU.

Con riferimento ai principali dati economici si rimanda alla lettura dei prospetti che seguono.



<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.021.469	8.316.893
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	44.573	16.967
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	0	0
Altri	1.888.517	954.670
Totale altri ricavi e proventi (5)	1.888.517	954.670
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>9.954.559</b>	<b>9.288.530</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) Per servizi	3.566.272	3.090.099
8) Per godimento di beni di terzi	9.737	9.532
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.695.803	1.705.511
b) Oneri sociali	513.090	518.039
c) Trattamento di fine rapporto	112.323	134.967
e) Altri costi	69.137	88.413
Totale costi per il personale (9)	2.390.353	2.446.930
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.221	9.073
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.824.715	1.851.364
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	1.500.000	1.200.000
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	3.328.936	3.060.437
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0
Accantonamenti per contenziosi tributari	2.948.815	2.673.614
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	888.746	508.356
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>13.132.859</b>	<b>11.788.968</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>-3.178.300</b>	<b>-2.500.438</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	0
Totale proventi da partecipazioni (15)	0	0
16) Altri proventi finanziari:		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	30.405	37.512
Totale proventi diversi dai precedenti	30.405	37.512
Totale altri proventi finanziari (16)	30.405	37.512
17) Interessi e altri oneri finanziari		

---

Altri	24.279	49.319
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	24.279	49.319
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	6.126	-11.807
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:</b>		
Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)</b>	<b>-3.172.174</b>	<b>-2.512.245</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-497.209	-412.703
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-497.209	-412.703
<b>21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-3.669.383</b>	<b>-2.924.948</b>

Si procede quindi all'esposizione del bilancio riclassificato a valore aggiunto.

<b>Conto Economico riclassificato</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ricavi da canoni</b>	<b>6.912.069</b>	<b>7.294.514</b>	<b>7.331.334</b>	<b>7.840.662</b>	<b>7.268.510</b>	<b>5.032.874</b>	<b>5.016.917</b>
Ricavi da prestazioni	1.425.090	1.176.792	1.060.116	842.129	1.288.206	1.412.387	1.287.671
Valore della produzione operativa	8.337.159	8.471.306	8.391.450	8.682.791	8.556.716	6.445.261	6.304.588
<b>Costi esterni operativi</b>	<b>4.077.420</b>	<b>3.574.883</b>	<b>3.244.564</b>	<b>3.109.762</b>	<b>3.310.984</b>	<b>3.998.979</b>	<b>4.582.739</b>
Valore aggiunto (VA)	4.259.739	4.896.423	5.146.886	5.573.029	5.245.732	2.446.282	1.721.849
<b>Costi del personale</b>	<b>2.390.353</b>	<b>2.446.930</b>	<b>2.543.870</b>	<b>2.640.883</b>	<b>2.755.024</b>	<b>2.923.477</b>	<b>3.086.006</b>
Margine operativo lordo (MOL)	1.869.386	2.449.493	2.603.016	2.932.146	2.490.708	-477.195	-1.364.157
<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>6.277.751</b>	<b>5.734.051</b>	<b>3.023.389</b>	<b>3.098.898</b>	<b>3.155.311</b>	<b>1.836.109</b>	<b>4.419.728</b>
Risultato operativo (RO)	-4.408.365	-3.284.558	-420.373	-166.752	-664.603	-2.313.304	-5.783.885
<b>Risultato dell'area accessoria</b>	<b>1.230.065</b>	<b>793.329</b>	<b>1.180.670</b>	<b>719.204</b>	<b>819.572</b>	<b>2.958.793</b>	<b>1.321.790</b>
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	30.405	37.512	43.709	48.942	56.834	68.842	314.112
EBIT normalizzato	-3.147.895	-2.453.717	804.006	601.394	211.803	714.331	-4.147.983
<b>Risultato dell'area straordinaria</b>	<b>0</b>	<b>-9.209</b>	<b>-253.144</b>	<b>0</b>	<b>-1.457.911</b>		<b>231.551</b>
EBIT integrale	-3.147.895	-2.462.926	550.862	601.394	-1.246.108	714.331	-3.916.432
Oneri finanziari	-24.279	-49.319	-88.022	-89.291	-117.567	-123.520	-109.009
Risultato lordo (RL)	-3.172.174	-2.512.245	462.840	512.103	-1.363.675	590.811	-4.025.441
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>-497.209</b>	<b>-412.703</b>	<b>-429.692</b>	<b>-456.465</b>	<b>-442.492</b>	<b>-369.025</b>	<b>-366.421</b>
Risultato netto (RN)	-3.669.383	-2.924.948	33.148	55.638	-1.806.167	221.786	-4.391.862

Il valore della produzione operativa, pari ad euro 8.337.159, a fronte di un valore di euro 8.471.306 per il 2020, subisce un sensibile decremento. Il valore aggiunto caratteristico, a sua volta, dato dalla differenza tra il valore della produzione, distinto nelle singole classi di ricavo, ed il costo di beni e servizi acquistati presso terzi (fattori esterni), escludendo i cosiddetti fattori interni, è pari per l'anno 2021 ad euro 4.259.739, mentre nell'anno 2020 risultava pari ad euro 4.896.423.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro 1.869.386, mentre nel 2020 risultava pari ad euro 2.449.930, ed esprime il margine di contribuzione destinato a coprire i costi fissi espressi dalle quote di ammortamento e gli altri accantonamenti legati alla gestione tipica. Tale risultato parziale consente di apprezzare il reddito operativo depurato dagli effetti delle politiche di bilancio connesse agli ammortamenti e agli accantonamenti. Il peggioramento del MOL è da collegarsi principalmente al decremento del valore della produzione operativa, legato ad una variazione dei costi esterni operativi.

La variazione netta di euro 502.537 dei Costi esterni operativi deriva principalmente dai costi sostenuti per la vori di manutenzione su beni di terzi eseguiti in qualità di stazione appaltante per

conto di terzi, a fronte dei quali sono stati appostati in contropartita tra i "Ricavi delle prestazioni" i rimborsi maturati.

Con riferimento alle spese per il personale dipendente, anche nel corso del 2021 si è rilevato un ulteriore risparmio, pari ad euro 56.577. Tale persistente riduzione delle spese per il personale derivano dal mancato turn-over delle unità lavorative che hanno cessato il servizio nel corso del 2021 oltre che negli anni precedenti, portandone il valore assoluto (al lordo di aumenti contrattuali e progressioni orizzontali) da euro 3.164.366 nel 2014 ad euro 2.390.353 nel 2021.

Tale valore positivo del MOL raggiunto nel corso del 2021 costituisce un ottimo risultato di gestione ed è la condizione ineludibile per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario in assenza di contributi in conto esercizio, ovvero di compensazioni per la gestione di un Sieg (Servizio di interesse economico generale). Resta inteso che nel momento in cui il costo della svalutazione dei crediti viene direttamente correlato ai ricavi della gestione immobiliare, come di seguito effettuato nell'analisi della marginalità operativa, il conseguente risultato operativo assume un valore negativo.

Giova peraltro evidenziare che la riduzione dei costi del personale deriva dal blocco del turn-over degli ultimi anni, al quale dovrà necessariamente seguire una programmazione di nuove assunzioni nei prossimi esercizi. Inoltre, il volume delle spese per la manutenzione ordinaria, altro unico fattore variabile di costo, viene adeguato alle esigenze manutentive che si vengono a creare nei vari esercizi e potrà, quindi, essere soggetto a variazioni incrementative in futuro.

Il reddito operativo assume, invece, un valore negativo, pari ad euro (4.408.365), mentre nel 2020 era pari ad euro (3.284.558). Tale risultato deriva dall'appostazione di euro 2.948.815 per gli accantonamenti per i contenziosi tributari avviati in seguito agli accertamenti in materia IMU emessi da alcuni comuni della Provincia di Latina.

Pertanto, dall'esame del bilancio riclassificato, con particolare riferimento ai valori assunto del margine operativo lordo (MOL) e dal reddito operativo, si rileva che la forbice costituita dalla differenza tra i costi ed i ricavi derivanti dalla gestione tipica, ovvero legata all'amministrazione degli stabili di proprietà ed affidati in gestione oltre che all'attività tecnica per l'attuazione degli interventi edilizi finanziati, determina un risultato lievemente positivo, peraltro prima delle imposte

e della svalutazione dei crediti, che potrà essere oggetto di oscillazioni negative in futuro e rimane pregiudicato dall'andamento dei flussi finanziari ad esso correlati.

Tale risultato dovrebbe indicare la capacità dell'Ente di riuscire a provvedere alla conservazione del patrimonio immobiliare, al pagamento delle imposte ed al pieno svolgimento delle attività istituzionali sulla base dei risultati della gestione operativa, senza dover dipendere da trasferimenti esterni e/o smobilizzi di patrimonio a seguito di piani di dismissioni immobiliari.

Dalla lettura del saldo, seppure positivo, emerge chiaramente che, nelle condizioni attuali siamo ancora distanti da questa condizione.

I suddetti risultati non si discostano in modo sostanziale dai valori assunti nell'esercizio precedente e, per quanto attiene la struttura dei costi legati sia ai fattori esterni che interni, si rileva una sostanziale invarianza, con eccezione della contrazione dei costi per il personale (per il mancato "turn-over") e dei costi per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare.

Il valore negativo assunto dal reddito operativo continua, quindi, a confermare il fatto che gli Iacp prima, e gli Ater oggi, non sono stati concepiti e strutturati per poter raggiungere questa condizione di equilibrio, ma, sostanzialmente, per poter utilizzare in modo efficace i flussi finanziari posti a disposizione per la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica.

Dalla lettura del conto economico riclassificato a valore aggiunto si rileva, in estrema sintesi, che il flusso dei ricavi operativi non è in grado di garantire la completa copertura dei costi operativi esterni e del personale, e, di conseguenza, di esprimere una marginalità positiva operativa.

Tale risultato si ripercuote sulla capacità dell'Azienda, seppure operante in condizioni di efficienza e di raggiungimento degli standard gestionali di qualità attesi, di raggiungere un equilibrio economico-finanziario. Giova a tal fine evidenziare che, prendendo in considerazione anche i risultati derivanti dall'analisi dei flussi finanziari, l'Azienda, per motivi di natura esterna, non è in grado di raggiungere:

- l'equilibrio economico, inteso come capacità di operare in condizioni che consentano almeno di ripristinare la ricchezza consumata nello svolgimento della gestione;
- l'equilibrio finanziario, quale attitudine a bilanciare la consistenza degli impieghi e la consistenza delle fonti finanziarie oltre che l'equilibrio monetario, quale capacità di far fronte nel tempo ai

pagamenti cui è tenuta con i mezzi monetari di cui, a vario titolo, può disporre, come si rileva dalla lettura del rendiconto finanziario di seguito esposto.

Infatti, salvo che per l'efficienza dell'attività gestionale, l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda, dipende da variabili esogene, ovvero l'Ater:

- non ha capacità di agire e manovrare sui volumi di domanda e di ricavi;
- non ha margini di negoziazione sugli eventuali trasferimenti a titolo di oneri di compensazione da parte dell'ente sovraordinato.

In tal modo l'equilibrio economico-finanziario, ovvero il raggiungimento dei requisiti minimi vitali che possano consentire il raggiungimento delle finalità istituzionali, viene a dipendere dalle decisioni dall'ente regionale sovraordinato.

Allo scopo di analizzare la marginalità operativa lorda dell'attività caratteristica, ovvero di gestione immobiliare, con riferimento alle sue componenti operative di costo e di ricavo, si espongono ulteriori prospetti contabili.

### Conto economico

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Ricavi di locazioni	6.912.069	7.294.514	7.331.334	7.840.662	7.268.510	5.032.874	5.016.917
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	-6.691.001	-5.851.507	-2.248.123	-2.744.620	-4.390.241	-1.683.360	-4.841.025
<b>Ricavi netti di locazione</b>	<b>221.068</b>	<b>1.443.007</b>	<b>5.083.211</b>	<b>5.096.042</b>	<b>2.878.269</b>	<b>3.349.514</b>	<b>175.892</b>
Costi del personale	-2.390.353	-2.446.930	-2.543.870	-2.640.883	-2.755.024	-2.923.477	-3.086.006
Costi generali	-791.571	-690.665	-663.965	-656.776	-641.030	-798.422	-703.731
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>-3.181.924</b>	<b>-3.137.595</b>	<b>-3.207.835</b>	<b>-3.297.659</b>	<b>-3.396.054</b>	<b>-3.721.899</b>	<b>-3.789.737</b>
<b>Reddito operativo ante rivalutazioni/(svalutazioni) di immobili</b>	<b>-2.960.856</b>	<b>-1.694.588</b>	<b>1.875.376</b>	<b>1.798.383</b>	<b>-517.785</b>	<b>-372.385</b>	<b>-3.613.845</b>
Ammortamenti di immobili in proprietà	-1.760.547	-1.766.191	-1.760.302	-1.754.615	-1.756.739	-1.756.536	-1.760.608
<b>Reddito operativo</b>	<b>-4.721.403</b>	<b>-3.460.779</b>	<b>115.074</b>	<b>43.768</b>	<b>-2.274.524</b>	<b>-2.128.921</b>	<b>-5.374.453</b>
Proventi/(oneri) finanziari netti	6.126	-11.807	-44.313	-40.349	-60.733	-54.678	205.103
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-4.715.277</b>	<b>-3.472.586</b>	<b>70.761</b>	<b>3.419</b>	<b>-2.335.257</b>	<b>-2.183.599</b>	<b>-5.169.350</b>
<b>Plusvalenze da vendita alloggi</b>	<b>1.061.398</b>	<b>633.607</b>	<b>266.430</b>	<b>502.325</b>	<b>580.606</b>	<b>898.968</b>	<b>935.328</b>
Altri ricavi e proventi	1.019.189	345.450	287.061	16.236	400.460	1.882.533	1.438.018
Altri costi ed oneri	-537.484	-18.716	-161.412	-9.877	-9.484	-7.091	-1.229.437
<b>Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri</b>	<b>481.705</b>	<b>326.734</b>	<b>125.649</b>	<b>6.359</b>	<b>390.976</b>	<b>1.875.442</b>	<b>208.581</b>
Imposte	-497.209	-412.703	-429.692	-456.465	-442.492	-369.025	-366.421
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>-3.669.383</b>	<b>-2.924.948</b>	<b>33.148</b>	<b>55.638</b>	<b>-1.806.167</b>	<b>221.786</b>	<b>-4.391.862</b>

Di seguito si scompone il valore dei "Ricavi netti di locazione" nelle varie voci che lo compongono.

### Ricavi netti di locazione

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Canoni di locazione</b>	<b>6.912.069</b>	<b>7.294.514</b>	<b>7.331.334</b>	<b>7.840.662</b>	<b>7.268.510</b>	<b>7.268.510</b>	<b>5.016.917</b>
<b>Totale ricavi di locazione</b>	<b>6.912.069</b>	<b>7.294.514</b>	<b>7.331.334</b>	<b>7.840.662</b>	<b>7.268.510</b>	<b>7.268.510</b>	<b>5.016.917</b>
Svalutazione/perdite e rilascio fondi su crediti verso inquilini	-1.500.000	-1.200.000	-1.200.000	-1.277.218	-1.323.614	0	-2.166.790
Controversie legali per controversie con i conduttori	-47.977	-103.658	-54.154	-111.776	-44.278	-960.484	-49.531
<b>Totale svalutazione/perdite e rilascio fondi su crediti verso inquilini</b>	<b>-1.547.977</b>	<b>-1.303.658</b>	<b>-1.254.154</b>	<b>-1.388.994</b>	<b>-1.367.892</b>	<b>-960.484</b>	<b>-2.216.321</b>
Imposta di registro su contratti di locazione	-120.216	-111.546	-128.795	-145.118	-124.502	0	-108.981
Rimborso quota imposta di registro	64.885	90.617	69.013	72.854	62.156	62.156	58.339
Imposta Municipale Unica	-3.102.167	-2.810.967	-146.302	-144.147	-1.596.728	0	-140.000
<b>Tasi</b>	<b>0</b>	<b>-10.947</b>	<b>-10.953</b>	<b>-11.197</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-767.800</b>
Spese di manutenzione immobili	-1.172.694	-1.302.827	-531.425	-1.098.523	-1.141.240	-190.376	-1.591.233
Recuperi spese da conduttori per manutenzione	45.752	47.792	135.808	94.353	84.420	84.420	139.054
Recuperi costi per indennizzi assicurativi	88.770	1.580	5.500	100.060	23.500	23.500	21.232
Assicurazione stabili	-194.000	-195.410	-166.711	-184.713	-134.148	-41.739	-122.357
Spese di gestione immobili	-221.265	-234.194	-43.322	-33.221	-46.683	-173.474	-29.629
Spese di gestione immobili (servizi a rimborso)	-660.653	-555.577	-496.772	-585.506	-818.112	-548.955	-821.568
Recuperi di gestione immobili (servizi a rimborso)	562.868	638.821	516.072	576.790	748.758	748.758	806.528
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	119.143	119.195	120.520	123.454	133.524	133.524	140.371
Recuperi spese da conduttori	6.958	7.134	23.886	12.969	22.532	22.532	18.463
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	72.576	73.173	73.726	73.833	77.140	77.140	78.348
Recuperi spese da conduttori	951	36.647	969	4.573	2.618	2.618	22.343
Altre spese	-633.932	-341.340	-415.183	-212.087	-315.584	-1.911.339	-327.814
<b>Totale costi</b>	<b>-5.143.024</b>	<b>-4.547.849</b>	<b>-993.969</b>	<b>-1.355.626</b>	<b>-3.022.349</b>	<b>-1.711.235</b>	<b>-2.624.704</b>
<b>Totale costi inerenti il patrimonio immobiliare</b>	<b>-6.691.001</b>	<b>-5.851.507</b>	<b>-2.248.123</b>	<b>-2.744.620</b>	<b>-4.390.241</b>	<b>-2.671.719</b>	<b>-4.841.025</b>
<b>Totale ricavi netti di locazione</b>	<b>221.068</b>	<b>1.443.007</b>	<b>5.083.211</b>	<b>5.096.042</b>	<b>2.878.269</b>	<b>4.596.791</b>	<b>175.892</b>

I ricavi da canoni di locazione, derivanti dall'applicazione della normativa regionale, sono rimasti sostanzialmente immutati e sono così composti:

### Canoni di locazione

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	4.373.657	4.719.737	4.619.576	4.855.737	4.020.792	3.835.636	3.798.923
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	468.685	464.769	477.040	470.473	404.253	307.318	310.531
Indennità di occupazione	1.831.819	1.817.280	1.954.784	2.213.779	2.509.485	551.762	527.992
<b>Totale canoni di locazione alloggi</b>	<b>6.674.161</b>	<b>7.001.786</b>	<b>7.051.400</b>	<b>7.539.989</b>	<b>6.934.530</b>	<b>4.694.716</b>	<b>4.637.446</b>
Canoni locali commerciali	237.908	292.728	279.934	300.673	333.980	338.158	379.471
<b>Totale canoni di locazione locali commerciali</b>	<b>237.908</b>	<b>292.728</b>	<b>279.934</b>	<b>300.673</b>	<b>333.980</b>	<b>338.158</b>	<b>379.471</b>
<b>Totale canoni di locazione</b>	<b>6.912.069</b>	<b>7.294.514</b>	<b>7.331.334</b>	<b>7.840.662</b>	<b>7.268.510</b>	<b>5.032.874</b>	<b>5.016.917</b>

Di seguito si riporta l'analisi dei Costi di funzionamento:

**Costi di funzionamento**

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Salari e stipendi	1.695.803	1.705.511	1.756.352	1.836.690	1.889.596	2.055.702	2.145.616
Oneri sociali	491.208	494.376	545.255	583.115	609.576	616.146	666.564
Trattamento di fine rapporto	112.323	134.967	126.464	115.940	121.820	126.702	134.473
Oneri per piani di azioni gratuite (free share) (1)	21.882	23.663	24.851	21.186	27.313	25.824	26.817
Altri costi del personale	69.137	88.413	90.948	83.952	106.719	99.103	112.536
<b>Totale costi del personale</b>	<b>2.390.353</b>	<b>2.446.930</b>	<b>2.543.870</b>	<b>2.640.883</b>	<b>2.755.024</b>	<b>2.923.477</b>	<b>3.086.006</b>
Consulenze legali, amministrative e tecniche e altre spese per servizi	196.924	83.556	56.647	72.745	73.331	94.440	75.700
Ammortamenti attività materiali ed immateriali	64.168	85.173	60.627	61.722	70.137	79.573	81.362
Gestione sistema informativo	59.864	38.604	42.578	30.562	31.677	35.702	21.418
Compensi ai membri del C.d.A. e degli organi di controllo	120.005	113.747	111.165	127.252	91.781	99.222	93.438
Noleggi	9.737	9.532	9.493	11.593	7.210	23.137	22.296
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	158.529	162.294	158.352	153.542	177.116	135.929	159.314
Postali e telefoniche	109.294	72.405	85.828	90.887	32.798	91.823	107.100
Cancelleria	6.723	6.681	6.401	13.665	14.832	14.206	21.485
Progettazione	26.780	49.608	57.252	5.512	17.628	10.035	0
Direzione e assistenza lavori	6.240	0	4.077	6.702	0	90.629	54.961
Commissione e collaudi	2.707	0	2.602	2.103	3.154	51.013	6.289
Consulenze tecniche	10.170	3.120	5.356	20.540	64.438	20.675	6.729
Altre spese	20.430	65.945	63.587	59.951	56.928	52.038	53.639
<b>Totale costi generali</b>	<b>791.571</b>	<b>690.665</b>	<b>663.965</b>	<b>656.776</b>	<b>641.030</b>	<b>798.422</b>	<b>703.731</b>
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>3.181.924</b>	<b>3.137.595</b>	<b>3.207.835</b>	<b>3.297.659</b>	<b>3.396.054</b>	<b>3.721.899</b>	<b>3.789.737</b>

I recuperi e rimborsi dagli inquilini per spese generali e bollettazione rimangono sostanzialmente in linea con gli esercizi precedenti.

I costi di funzionamento, ammontanti a complessivi 3.181.924, di cui euro 2.390.353 per il personale dipendente, sono sostanzialmente in linea rispetto alla spesa di euro 3.137.595 nello scorso esercizio, restando, quindi, sostanzialmente inalterati, ad eccezione del costante decremento delle spese per il personale.



**Altri ricavi e proventi**

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Sopravvenienze attive						976.653	668.841
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	287.451	166.650	222.189	223.116	257.418	277.891	194.169
Contributi c/capitale		0	0	0	0	127.470	300.234
Contributi c/esercizio	183.694						
Recuperi e rimborsi diversi	94.478	81.928	75.435	31.287	50.048	413.534	14.030
Contributi GSE	39.737	21.973	23.167	26.319	39.277	40.365	34.231
Manutenzione c/terzi	296.938						
Altri ricavi e proventi	116.891	74.899	-33.730	-264.486	53.717	46.620	50.323
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.019.189</b>	<b>345.450</b>	<b>287.061</b>	<b>16.236</b>	<b>400.460</b>	<b>1.882.533</b>	<b>1.261.828</b>
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	0	0	0	0	0		-194.169
Sopravvenienze passive per sanzioni e interessi su Imu/Tasi esercizi precedenti	0	0	0	0	0		-410.968
Altre sopravvenienze passive	0	0	0	0	0		-418.805
Sopravvenienze passive per imposte esercizi precedenti	0	0	0	0	0		-20.195
Manutenzione c/terzi	-436.022						
Altri costi ed oneri	-101.462	-18.716	-161.412	-9.877	-9.484	-7.091	-9.110
<b>Totale altri costi ed oneri</b>	<b>-537.484</b>	<b>-18.716</b>	<b>-161.412</b>	<b>-9.877</b>	<b>-9.484</b>	<b>-7.091</b>	<b>-1.053.247</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri</b>	<b>481.705</b>	<b>326.734</b>	<b>125.649</b>	<b>6.359</b>	<b>390.976</b>	<b>1.875.442</b>	<b>208.581</b>

La gestione finanziaria evidenzia un saldo positivo di euro 6.126, derivante dal riallineamento degli gli oneri finanziari sui mutui in essere e dagli oneri bancari, a fronte dei quali i rendimenti dei depositi bancari a vista sono praticamente nulli.

Il carico fiscale complessivo per imposte ammonta a complessivi euro 497.209 a titolo di Ires e Irap.

## RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	Esercizio corrente	Esercizio precedente
<b>A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-3.669.383	-2.924.948
Imposte sul reddito		
Interessi passivi/(attivi)		
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-1.048.525	-626.679
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>-4.717.908</b>	<b>-3.551.627</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	0	0
Accantonamenti ai fondi	1.500.000	1.199.074
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.828.935	1.860.440
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	3.804.199	2.704.211
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>7.133.134</b>	<b>5.763.725</b>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>2.415.226</b>	<b>2.212.098</b>
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	45.760	-45.760
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-2.349.480	-2.612.567
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	41.460	-1.307.059
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori (investimenti finanziati)	0	413.250
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	-18.548	18.548
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-566.587	-257.016
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-2.847.395</b>	<b>-3.790.604</b>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-432.169</b>	<b>-1.578.506</b>
Altre rettifiche	0	0
Interessi incassati/(pagati)		
(Imposte sul reddito pagate)		
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	3.763	-48.987
Altri incassi/(pagamenti) (Imu anni pregressi)	-376.111	-539.804
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>-372.348</b>	<b>-588.791</b>

Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-804.517	-2.167.297
<b>B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-1.253.005	-774.509
<b>FLUSSI INVESTIMENTI</b>	<b>-1.253.005</b>	<b>-774.509</b>
Disinvestimenti	1.684.687	1.188.092
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-764.646	-483.292
Disinvestimenti	799.828	890.705
<b>FLUSSSI CESSIONI</b>	<b>1.719.869</b>	<b>1.595.505</b>
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	466.864,00	820.996,00
<b>C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	-150.076	-49.595
Mezzi propri		
<b>Aumento di capitale a pagamento</b>	<b>1.355.966,00</b>	<b>1.139.829,00</b>
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.205.890	1.090.234
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	868.237	-256.067
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	0	0
Depositi bancari e postali	5.762.297	6.018.364
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.762.297	6.018.364
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio	6.630.534	5.762.297
Depositi bancari e postali	6.630.534	5.762.297
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.630.534	5.762.297
Di cui non liberamente utilizzabili	5.044.066	5.028.929

---

## **LA GESTIONE SPECIALE (ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972 n.1036) ED IL RIPIANAMENTO DEL DISAVANZO FINANZIARIO**

Ai fini della rendicontazione dei rientri finanziari, derivanti dalla c.d. gestione speciale prevista dall'abrogato art.10 del Dpr 1036/1972, viene allegato al bilancio il prospetto G.S. 3, già richiesto dalle circolari Ministero dei Lavori Pubblici - CER n. 25 del 21/10/1981 e n.31 del 30/06/1995.

Dal suddetto prospetto si rilevano i risultati della gestione dei rientri della Legge 513/1977 e precedenti e della Legge 560/1993.

Dal G.S.3 si rileva che durante l'esercizio sono stati contabilizzati, a favore della Regione (ex CER), le rate scadute durante l'anno relativi alle cessioni di alloggi ceduti di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita per un ammontare complessivo di euro 1.198,20.

Sono state per contro addebitate euro 12,97, quale corrispettivo per la gestione dei rientri.

Detto prospetto fornisce, inoltre, i risultati della gestione speciale dei rientri conseguenti all'applicazione della legge n.560 del 24/12/1993 e dai conti patrimoniali che interessano i rapporti con l'ex CER, ora Regione Lazio, si rileva che durante l'esercizio sono stati incassati proventi derivanti dall'attuazione dei piani di vendita per complessivi Euro 217.195,67 addebitando in contropartita euro 3.257,94 quale corrispettivo per la gestione dei rientri.

Ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario dell'esercizio 2021, costituito dal fabbisogno di liquidità derivante dalla gestione corrente oltre che dalla gestione del debito consolidato, si rende necessario richiedere autorizzazione alla Regione Lazio all'utilizzazione, quanto a Euro 1.180,23 dei fondi contabilizzati nella gestione speciale vincolati alle finalità di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, a mezzo abbattimento del debito nei confronti della Regione Lazio, come risulta dal prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036, per pari importo, all'utilizzazione di fondi, per euro 213.937,73, dalle disponibilità dei proventi finanziari di cui alla legge n. 590/93, così come stabilito al punto 14 della legge, come risulta dal citato prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036 ed all'utilizzazione, per euro 1.501.475,48 dei proventi derivanti dalle vendite effettuate ai sensi della Legge regionale n.27/2006.

Nelle more dell'autorizzazione da parte della Regione Lazio all'utilizzazione dei fondi contabilizzati nella gestione speciale ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario, per evitare una serie di

superflui giroconti e consentire l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda e la sua attitudine a fronteggiare i fabbisogni finanziari senza comprometterne l'andamento economico, così come previsto dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n.8463/B del 21/12/1994, si procederà ad utilizzare i fondi contabilizzati nella gestione speciale vincolati alle finalità di cui all'art. 25 della legge n. 513/77 per euro 1.180,23, a mezzo abbattimento dell'intero importo a debito nei confronti della Regione Lazio, ed alle destinazioni di cui alla legge 24/12/1993 n.560 per l'importo euro 215.117,96, come risulta dal prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL PRESIDENTE

(Ing. Marco Fioravante)

