

# **Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina (ATER LATINA)**

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2022**

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2022 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.

Il presente documento deve intendersi, altresì, quale relazione annuale ai sensi del comma 2, Art. 13 Legge Regionale n. 30/2002.

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 riduzione 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 delle 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.

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. 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 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 2022 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.

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, oltre all'aspetto finanziario, alla pianificazione dei livelli dei centri di spesa.

Il canone medio degli alloggi e.r.p. anno 2022 è stato pertanto di euro 787,00 annui, corrispondenti ad euro 65,58 mensili, contro un canone medio annuo 2021 di Euro 701,88 annui, corrispondenti ad euro 58,49.

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

<b>Canone medio di affitto (2016)</b>		
	canone medio mensile (euro)	Canone medio annuo (euro)
Nord	122	1.464
Centro	<u>96</u>	1.152
Sud	68	816
Italia	104	1.248

*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 2022 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato economico finale positivo di euro 3.985,00 (utile d'esercizio).

Non si rilevano, rispetto al 2021, variazioni sostanziali dei ricavi per canoni di locazione.

Volendo confrontare il margine operativo lordo rilevato dal conto economico riclassificato a valore aggiunto del 2022 rispetto al 2021, si registra un incremento di euro 30.326.

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 6.912.067 ad euro 7.353.293.

Nei "Costi della produzione" per servizi si rileva un incremento di euro 657.233; parte rilevante di tali costi sono stati ribaltati a carico dell'utenza allocandoli in apposita voce dei ricavi nel conto economico.

Le "Spese generali" restano sostanzialmente inalterate. Gli "appalti per lavori manutenzione ordinaria" sono aumentati di euro 271.511 e gli "Oneri diversi di gestione" sono invece diminuiti di euro 101.337.

L'onere per il personale dipendente ha subito in questo esercizio un'incremento pari a 206.175 euro per effetto degli aumenti determinati dal rinnovo del C.C.N.L. "Federcasa" applicato, nonché delle assunzioni consequenziali alle procedure concorsuali attivate.

Dal punto di vista finanziario permane una situazione in forte tensione: infatti perdura un disavanzo finanziario negativo relativo alla gestione corrente. 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**

- In corso i 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" -, con l'esecuzione del 50% delle opere;

- Risoluzione contrattuale con l'impresa aggiudicataria dell'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 -, ed attivazione delle procedure tecnico-amministrative per il conferimento dell'appalto ad una nuova ditta.

- Affidamento dei lavori, a seguito dell'espletamento di apposita procedura negoziata, e dato inizio ai lavori di 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;

- Affidamento dei lavori, a seguito dell'espletamento di apposita procedura negoziata, e dato inizio ai lavori di realizzazione 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.;

- Approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e della relativa congruità dei costi dell'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;

- Approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica e relativo Quadro Economico, e avviate le procedure di gara per l'intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio di n.19 alloggi (di cui n.13 di ERP) sito in Latina Via Virgilio P.Zona Ex Villaggio Trieste, per complessivi € 4.704.000, da finanziarsi con i fondi complementari del PNRR;

#### **ALLOGGI DI RISULTA**

- Recupero di n.11 Alloggio di Risulta di proprietà dell'ATER di Latina siti in vari Comuni, per complessivi € 165.000,00 - 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 e n.G02060/2022 di concessione finanziamento -, con approvazione della contabilità finale, degli atti di collaudo ed ottenimento erogazione fondi;

- Espletate le procedure di gara e dato inizio ai lavori di 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; Eseguite circa il 60% delle opere di recupero.

#### **LAVORI DI SOMMA URGENZA**

- Esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione del terrazzo di copertura e del torrino delle scale del fabbricato di ERP sito in Ventotene lotto 3° scala A di Via Olivi;

- Esecuzione dei lavori di messa in sicurezza, manutenzione e consolidamento, a seguito di incendio, dell'edificio ERP sito in Terracina, lotto 20° scala D di via Bologna;

- Esecuzione dei lavori di ripristino, a seguito di dissesto parziale, della facciata in cortina dell'edificio ERP sito in Latina, lotto 46°, scala M di via Pier Luigi Nervi;

- Esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, a seguito di incendio, dell'alloggio di ERP di proprietà dell'ATER sito nel Comune di Latina, Loc. Scalo, lotto 60° scala A int.7 di via del Mirto n.5;

### **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- Collaudati 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;

- In corso 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, comma 1, 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, con esecuzione del 60% delle opere ed approvazione di una Perizia di Variante.

- Per 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:

- Eseguite e collaudate le opere di installazione di un ascensore esterno nell'edificio sito nel Comune di Sabaudia, lotto 10°, scala A di via delle Mimose n. 9;

- Avviate le procedure per l'affidamento dell'installazione di piattaforma elevatrice per l'abbattimento delle barriere architettoniche presso il Comune di Latina, scala E del lotto 26° di via Galvaligi.

- Affidate le opere in C.A. e completata la procedura SCIA per 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 € 32.000,00 da finanziarsi con Fondi di Bilancio;

- In corso 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, con esecuzione del 50% delle opere;

- Redazione ed approvazione dei progetti, ed avviamento procedure di gara, 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 complementari del PNRR;

- Approvazione, in qualità di Ente attuatore, del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ed avviata la procedura di gara per l'affidamento del programma di rigenerazione urbana denominato "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; Sono stati rispettati i tempi ed il cronoprogramma procedurale previsto per gli interventi finanziati con i fondi del PNRR;

- Approvazione, in qualità di Ente attuatore, del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ed avviata la procedura di gara per l'affidamento 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; Suddivisione dell'opera in n.4 interventi funzionali; Sono stati rispettati i tempi ed il cronoprogramma procedurale previsto per gli interventi finanziati con i fondi del PNRR;

- Ottenuto il finanziamento, eseguita ed approvata la progettazione esecutiva dell'intervento di Manutenzione Straordinaria dell'edificio ERP sito ad Aprilia lotto 21° scale A-B di via Glasgow, – Deliberazione Giunta Regione Lazio n. 318 del 24/05/2022 - Deliberazione CdA di approvazione localizzazione e importo intervento n. 16/7 del 01/06/22 Finanziamento complessivo € 3.400.000,00;

- Ottenuto il finanziamento di € 654.233,18 per un programma di interventi di abbattimento di barriere architettoniche e rinnovo impianti Ascensori in vari Comuni della Provincia, con utilizzazione fondi regionali perenti derivanti dalle economie degli interventi conclusi della DGRL 327/07;

- Conferimento di incarico per la redazione di una diagnosi energetica e progettazione impianto termico e fotovoltaico per incentivo fiscale "Superbonus 110%" dell'intervento di recupero edificio sito in Ventotene, Via Calanave lotto 1° scala A;

- Conferito incarico di progettazione definitiva e presentata CILAS per n.6 interventi di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e abbattimento barriere architettoniche sui seguenti immobili:



FORMIA Lotto 10°A scala B;  
FORMIA Lotto 2°C scala B;  
SEZZE Lotto 2° scale A e B;  
FONDI Lotto 17° scala A;  
CISTERNA DI LATINA Lotto 7° scala B;  
NORMA Lotto 3° scale A e B.

### **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. 241 interventi di pronto intervento extra appalti in Accordi Quadro;
- n. 106 interventi di manutenzione ascensori extra appalti;
- n.16 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.6 argomenti trattati.

### **LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI**

L'Azienda nel corso dell'anno 2022 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 2022 le somme impegnate per la manutenzione ordinaria sono state complessivamente pari ad € 1.515.186,20, di cui € 755.000,00 relativi alla quota annuale degli Accordi Quadro (compresa integrazione di spesa), ed € 760.186,20 per gli affidamenti extra appalti A.Q., comprensivi delle seguenti voci:

- Determinazioni di affidamento diretto
- Somme Urgenze
- Ordinativi di lavoro M.O. e servizi
- Ordinativi ascensori ed impianti vari.

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

Totale somme impegnate € 1.527.893,31 così ripartite:

- € 755.000,00 quale quota annuale degli Accordi Quadro suddivisi per n. 6 lotti, di cui € 80.000,00 quali quote annuali di integrazione impegno di spesa (varianti);
- € 276.895,59 per impegni ed imputazioni effettuati con determinazioni dirigenziali, di cui sono state emesse fatture a nostro debito per € 199.655,59;  
Del suddetto importo € 184.499,00 rappresentano Somme Urgenze o interventi con possibile recupero assicurativo (55.03.01.08);
- € 170.587,68 quale impegno totale effettuato a seguito dell'emissione di Ordinativi di Lavoro per lavori e servizi - di cui sono state emesse fatture a nostro debito per € 159.887,68 -, comprensivi di:
  - € 72.700,00 impegnati per spurghi o similari che potrebbero essere a carico utenti (55.03.01.07);
  - € 41.620,00 impegnati per impianti, termici ed elettrici;
- 312.702,93 ordinativi per ascensori, di cui sono state emesse fatture a nostro debito per € 269.301,18.

Per quanto riguarda il capitolo di spesa della SEDE (55.01.01.18) è stato impegnato un importo totale di € 24.702,38 di cui € 22.702,38 effettivamente spesi.

#### **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 2022 sono stati evasi n. 186 procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare.

### **CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI**

Sono state evase n. 50 richieste di cambio alloggio , con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n. 178 procedure di subentro nei rapporti locativi.

### **REVISIONE CANONI**

Nel corso del 2022 le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n. 151.

### **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. 11 casi di occupazioni- uno 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. 286 in tutta la provincia di Latina al 31/12/2022; di questi n. 137 sono sanabili in via amministrativa a fronte delle pregresse sanatorie emanate dalla Regione Lazio.

### ALLOGGI DI RISULTA

Nel corso del 2022 sono stati recuperati n. 85 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. 169 sopralluoghi per la definizione di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 3.191 ricevimenti degli utenti.

### VERIFICHE DICHIARAZIONI ANAGRAFICO REDDITUALI

Sono state sottoposte a verifica per mezzo del sistema SIATEL n.518 posizioni di utenti, con un recupero di maggiori canoni pari ad euro 8.037.

### 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. 7.206.

Tra le unità immobiliari gestite, vi sono anche n.174 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	6.749	0	110	<b>6.859</b>
Alloggi in locazione edilizia agevolata	168	0	9	<b>177</b>
Locali ad uso diverso dall'abitazione	157	17	0	<b>174</b>
<b>Totale</b>	<b>7.074</b>	<b>17</b>	<b>119</b>	<b>7.210</b>

### I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2022, ha registrato un lieve incremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 7.353.293, sono così ripartiti:

<b>Locazione alloggi</b>	<b>canoni netti</b>
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	5.407.883
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	471.706
Indennità di occupazione	1.199.803
Rettifiche canoni erp	
<b>Totale</b>	<b>7.059.392</b>

  

<b>Locazione locali</b>	<b>canoni netti</b>
Locali commerciali	273.901
<b>Totale</b>	<b>273.901</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 2022, 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.

### 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 per effetto dei canoni maturati in corso d'anno e non corrisposti sino al 31.12.2022 si è incrementata di euro 1.630.073.

In via stragiudiziale, nel 2022 sono state inoltrate richieste ed accordate n. 3.473 diffide per l'interruzione dei termini di prescrizione e successivamente sono pervenute n. 410 richieste di rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 1.956.697,10.

In via giudiziale, l'Ufficio Legale (costituito da un unico professionista) ha proceduto ad emettere n. 155 decreti ingiuntivi nei confronti di locatari a canone calmierato.

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.110 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 siti in Latina e locati a canone calmierato.

### **AUTOGESTIONI**

Anche per l'anno 2022, 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. 52 cessioni di alloggi per un valore complessivo di euro 2.118.480,39.

Il prezzo medio di vendita si cifra in euro 40.740 ad alloggio.

Nel corso del 2022 sono state accolte n. 99 istanze di estinzione diritti prelazione per un importo complessivo corrisposto pari ad euro 340.506,43.

**LE RISORSE UMANE**

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di euro 2.596.527

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2022:

QUALIFICA	ANNO 2022
Dirigenziale	<b>3</b>
Area quadri "Q"	<b>2</b>
Area "A"	<b>12</b>
Area "B"	<b>18</b>
Area "C"	<b>2</b>
<b>Totale unità lavorative</b>	<b>37</b>

Si precisa che 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 2022, in esito alle procedure concorsuali relative alla prima annualità del piano assunzionale adottato dall'Ente ed approvato dalla Regione, sono state assunte n. 3 unità (n. 1 Dirigente Area Tecnica, n. 1 impiegato di fascia A e n. 1 impiegato di fascia B).

**CERTIFICAZIONE ISO 9001:2015**

Anche nel 2022 l'Azienda ha conseguito il rinnovo della certificazione relativa ai "Servizi di gestione di immobili di proprietà di terzi e propri, progettazione e direzione lavori per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione".

**CONTENZIOSO I.M.U.**

L'Ater di Latina ha in corso un ampio contenzioso tributario scaturito dagli avvisi di accertamento emessi da vari Comuni che, in relazione agli immobili di proprietà, contestano, in danno di quest'ultimo, l'omesso (anche solo parziale) versamento dell'IMU (Imposta Municipale Unica) e della TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili).

Il *thema decidendi* devoluto alle commissioni tributarie adite è, sostanzialmente, quello di veder riconoscere all'ATER l'esenzione dal tributo locale (sia IMU che TASI) per gli immobili abitativi che presentano le caratteristiche di "alloggio sociale" come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008. Gli enti



impositori ritengono, invece, che gli stessi non possano beneficiare della predetta esenzione, bensì esclusivamente della detrazione di € 200 per ogni immobile. Il dato testuale della normativa IMU, per la verità, non brilla per chiarezza consentendo interpretazioni contrastanti che, infatti, stanno dando vita a un ampio contenzioso sul quale la giurisprudenza non ha espresso una posizione univoca. Da un lato, l'articolo 13 del D.L. 201/2011 prevede, al comma 2 lett. b) che l'IMU non si applica *"ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali così come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008"* e, dall'altro, il comma 10 del medesimo art.13, sancisce che *"la suddetta detrazione (euro 200,00, nda) si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) ..."*. Secondo un primo filone interpretativo, la non applicazione dell'IMU (e della TASI) sugli alloggi sociali ha natura oggettiva, essendo solo le caratteristiche e la destinazione degli immobili a determinarne l'esclusione dall'imposizione. Mentre per altri, la presenza di una specifica disposizione legislativa prevista per gli IACP (i.e. detrazione) prevarrebbe sulla norma di carattere generale (i.e. esenzione).

Il Ministero delle Finanze ha più volte precisato che nel caso in cui gli immobili posseduti dagli enti di edilizia residenziale pubblica abbiano le caratteristiche di alloggio sociale di cui al D.M. 22 aprile 2008 essi devono essere ritenuti esclusi dall'IMU. L'Ater, confortata anche da apposite perizie, ha dimostrato che gli alloggi di cui si discute presentano le caratteristiche previste dal D.M. 22 aprile 2008.

La Corte di Giustizia Tributaria Provinciale di Latina ha spesso negato l'esenzione IMU/TASI, mentre l'unica sentenza sino oggi emessa della Corte di Giustizia di Secondo grado del Lazio (n. 6482/2022 del 30/12/2022) che vede parte l'Ater di Latina ha accolto l'appello. Essa afferma *<Rispetto, pertanto, alla previsione dell'esenzione riconosciuta dall'art. 7 d.lgs. n. 546/92 – strutturato sul requisito soggettivo dell'imposta e sulla strumentalità dell'immobile all'esercizio nel medesimo di una determinata attività da parte dell'ente – l'intervento normativo di cui al d.l. n. 93/2008 ha comportato un mutamento di prospettiva, rilevando, ora, il requisito oggettivo da individuarsi nel concetto di "alloggio sociale", come chiarito dal D.L. 93/2008, art. 1, comma 3 – che a sua volta richiama l'art. 8, comma 4 del D.L. 546/92 – e confermato, da ultimo, dal D.L. 201/2011, art. 13, comma 2, lett. b). Con circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, fornendo ulteriori chiarimenti in materia di applicazione dell'imposta municipale propria ex art. 1, commi da 738 a 782 della legge di bilancio 2020, si è espresso nel senso che " ... gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale appena citato.">*

Segue il prospetto riepilogativo del contenzioso in essere

comune	tipologia	anno	imposta	sanzione	interessi	totale	Commissione 1° grado	Commissione 2° grado
Latina	IMU	2015	928.942,00	278.682,60	14.796,02	1.222.425,80	rigetto	attesa fissazione udienza
Latina	IMU	2016	875.497,10	262.649,13	11.470,02	1.149.616,25	rigetto	attesa fissazione udienza
Latina	IMU	2017	872.519,00	261.755,00	10.318,00	1.144.592,00	rigetto	attesa fissazione udienza
Latina	IMU	2018	850.554,24	255.166,00	8.037,15	1.113.757,39	rigetto	attesa fissazione udienza
Latina	IMU	2019	854.029,24	256.208,77	2.486,28	1.112.724,29	rigetto	attesa fissazione udienza
Bassiano	IMU	2014	6.059,00	1.817,00	97,00	7.973,00	accolto	non impugnato dal comune
Bassiano	IMU	2015	6.059,00	1.817,00	27,00	7.908,45	rigetto	attesa fissazione udienza
Fondi	IMU	2014	233.725,00	70.117,70	4.944,00	308.791,88	rigetto (ad eccezione sanzioni)	accolto
Fondi	IMU	2015	235.208,00	70.562,00	3.741,00	309.516,18	rigetto	attesa fissazione udienza
Fondi	IMU	2016	232.635,34	69.790,60	3.065,00	305.490,94	rigetto	attesa fissazione udienza
Fondi	TASI	2016	19.888,00	5.966,40	262,05	26.116,45	accolto	
Terracina	IMU	2015	297.486,00	86.245,00	51.942,00	435.679,00	accolto	il comune ha impugnato
Terracina	TASI	2016	29.389,07	8.816,73	4.885,91	43.091,71	attesa sentenza	
Campodimele	IMU	2016	5.615,67	1.684,00	73,00	7.387,67	rigetto	attesa fissazione udienza
Campodimele	IMU	2017	5.615,64	1.685,00	66,00	7.366,64	rigetto	attesa fissazione udienza
Campodimele	IMU	2018	5.533,70	1.661,30	11,80	7.206,80	attesa udienza	
Campodimele	TASI	2016	694,00	208,00	9,00	926,00	rigetto	attesa fissazione udienza
Campodimele	TASI	2017	681,00	204,00	8,00	908,00	rigetto	
Sezze	IMU	2016	82.808,87	24.842,66	1.103,97	108.760,60	rigetto	attesa fissazione udienza
Cori	IMU	2016	20.105,06	6.031,52	263,02	26.405,48	rigetto	
Ponza	IMU	2016	19.364,00	5.809,20	2.206,89	27.385,54	rigetto	
Ponza	IMU	2017	21.878,00	6.053,40	1.823,20	29.760,00	rigetto	
Ponza	IMU	2018	21.878,00	6.563,40	1.112,88	29.559,73	rigetto	
Ventotene	IMU	2019	25.269,65	7.580,90	215,33	33.065,88	attesa udienza	
Ventotene	IMU	2020	29.316,62	8.794,99	14,63	38.126,24	attesa udienza	
Ventotene	TASI	2019	3.033,00	909,90	25,84	3.968,74	attesa udienza	
Aprilia	IMU	2016	630.544,05	315.272,03	15.231,52	961.056,35	attesa udienza	
Aprilia	IMU	2017	662.494,25	198.748,28	15.309,96	876.561,24	attesa udienza	
Aprilia	IMU	2018	675.681,22	202.704,37	13.641,36	892.036,00	attesa udienza	
Aprilia	IMU	2019	675.950,22	202.785,07	8.383,64	887.128,00	attesa udienza	
Aprilia	IMU	2020	676.208,22	202.862,47	7.839,38	886.919,00	attesa udienza	
Aprilia	IMU	2021	675.462,22	202.638,67	7.752,09	885.862,00	attesa udienza	
Sezze	IMU	2017	82.821,23	24.846,37	1.426,23	109.099,00	attesa udienza	
Sezze	IMU	2018	82.808,82	24.842,65	1.527,73	109.184,00	attesa udienza	
Fondi	IMU	2017	232.257,34	69.677,20	5.633,28	307.573,00	attesa udienza	
Fondi	TASI	2017	19.483,30	5.844,99	473,28	25.807,00	attesa udienza	
Terracina	IMU	2017	290.747,29	87.224,19	40.781,71	418.759,00	attesa udienza (30/06/23)	
Terracina	TASI	2017	28.812,20	8.764,63	5.135,51	42.718,00	attesa udienza	
Latina	IMU	2020	1.223.173,20	366.951,97	14.850,66	1.604.976,00	attesa udienza	
Itri	TASI	2017	7.089,26	2.253,85	129,97	9.479,00	attesa udienza	
Itri	TASI	2018	7.080,95	2.233,27		9.320,00	attesa udienza	
Campodimele	TASI	2018	523,82	157,15	11,07	707,04	attesa udienza	
Cori	IMU	2017	19.608,33	5.882,50	231,32	25.728,00	attesa udienza	
						-		
						-		
			<b>11.674.530,12</b>	<b>3.625.311,86</b>	<b>261.363,70</b>	<b>15.561.423,29</b>		

I Comuni evidenziati in giallo hanno notificato gli avvisi di accertamento nel corso del 2023.

Il rischio complessivo di soccombenza totale ammonta ad oltre 15,5 milioni di euro, ma tenuto conto:

- delle indicazioni fornite dal MEF,
- dell'unica Sentenza sino ad oggi emessa dalla Corte Regionale del Lazio (che ha accolto le doglianze dell'Ater, ribaltando la sentenza di primo grado),
- delle ulteriori sentenza emesse dalle Corti territoriali che hanno riconosciuto l'esenzione IMU: Commissione Tributaria Regionale della Liguria (n. 20/2022 del 10/01/2022), Commissione Tributaria Regionale della Puglia, (del 21/01/2022), Commissione Tributaria Provinciale di Ascoli Piceno (n. 273 del 14/07/2021), Commissione Tributaria Provinciale di Foggia (n. 129 del 03/03/2022), Commissione Tributaria Provinciale di Napoli (n. 17017 del 3/12/2018), Commissione Tributaria Provinciale di Milano (Sentenza n. 1164 del 15/03/2021), Commissione Tributaria Provinciale di Foggia, Sentenza (n. 143 del 10/02/2021); Commissione Tributaria Provinciale di Milano (n. 1784 del 23/04/2022);

- della Sentenza (23680/2020) della Suprema Corte. In questo caso gli Ermellini hanno accolto il ricorso disponendo il rinvio alla CTR (in diversa composizione) al fine di far accertare se per gli immobili litigiosi ricorra il requisito di "alloggio sociale". Ne consegue che i Supremi Giudici hanno inteso riconoscere l'esenzione ai fini IMU (e non la detrazione) per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali di titolarità degli ex IACP tanto che, in assenza di apposito riscontro della Corte Territoriale in tal senso, ha operato il rinvio al fine del conseguente accertamento sulla presenza dei requisiti per essere definiti alloggi sociali, come definiti nel D.M. infrastrutture 22 aprile 2008. Alcun rinvio avrebbero, infatti, disposto nel caso in cui a tali Enti si applicherebbe indistintamente la detrazione di € 200,00,

l'Ater ritiene che il fondo rischi appostato nell'apposita sezione dello stato patrimoniale sia adeguato rispetto al rischio di soccombenza.

## BILANCIO DELL'ESERCIZIO

### CHIUSO AL 31/12/2022

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 2022, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2022, evidenzia un'utile d'esercizio di euro 3.985, al netto delle imposte di competenza pari ad euro 524.322. Il risultato ante imposte, pari ad euro 528.307, è stato a sua volta determinato rilevando ammortamenti e accantonamenti per complessivi euro 2.829.215, di cui euro 1.000.000 a titolo di accantonamento per svalutazione/rischi su crediti.

Seguono una serie di prospetti economici, patrimoniali e finanziari che consentono di apprezzare l'andamento gestionale dell'Ater di Latina:

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	5.964	9.637
Totale immobilizzazioni immateriali	<b>5.964</b>	<b>9.637</b>
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) terreni e fabbricati	164.760.371	167.283.520
2) impianti e macchinario	1.922	1.922
4) altri beni	51.141	59.741
5) immobilizzazioni in corso e acconti	12.659.978	9.789.479
Totale immobilizzazioni materiali	<b>177.473.412</b>	<b>177.134.662</b>
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
2) crediti		

d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.157.341	4.098.068
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>4.157.341</b>	<b>4.098.068</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>4.157.341</b>	<b>4.098.068</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>4.157.341</b>	<b>4.098.068</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>181.636.717</b>	<b>181.242.367</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.924.718	26.259.871
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.204	0
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>27.929.922</b>	<b>26.259.871</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	343.682	436.601
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>343.682</b>	<b>436.601</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.728.968	1.390.659
esigibili oltre l'esercizio successivo	292.969	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>5.021.937</b>	<b>1.390.659</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>33.295.541</b>	<b>28.087.131</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	6.758.645	6.630.534
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.758.645</b>	<b>6.630.534</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>40.054.186</b>	<b>34.717.665</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>68.093</b>	<b>172.714</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>221.758.996</b>	<b>216.132.746</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	591	591
<b>V - Riserve statutarie</b>	42.635	42.635
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		

	Varie altre riserve	208.302.730	209.131.076
	<b>Totale altre riserve</b>	<b>208.302.730</b>	<b>209.131.076</b>
	<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo</i>	-42.753	-2.967.701
	<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	<b>3.985</b>	<b>-3.669.383</b>
	Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>208.307.188</b>	<b>202.537.218</b>
<b>B)</b>	<b>Fondi per rischi e oneri</b>		
	2) per imposte, anche differite	6.104.165	6.157.589
	4) altri	90.261	71.199
	<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>6.194.426</b>	<b>6.228.788</b>
<b>C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>94.089</b>	<b>98.507</b>
<b>D)</b>	<b>Debiti</b>		
	<b>4) debiti verso banche</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	150.896	0
	esigibili oltre l'esercizio successivo	676.896	978.401
	<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>827.792</b>	<b>978.401</b>
	<b>6) acconti</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	784.019	1.083.781
	esigibili oltre l'esercizio successivo	301.291	0
	<b>Totale acconti</b>	<b>1.085.310</b>	<b>1.083.781</b>
	<b>7) debiti verso fornitori</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.296.975	2.042.255
	<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>2.296.975</b>	<b>2.042.255</b>
	<b>12) debiti tributari</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	553.898	820.979
	<b>Totale debiti tributari</b>	<b>553.898</b>	<b>820.979</b>
	<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	112.967	89.070
	<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>112.967</b>	<b>89.070</b>
	<b>14) altri debiti</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.286.351	2.253.747

	Totale altri debiti	<b>2.286.351</b>	<b>2.253.747</b>
	Totale debiti	<b>7.163.293</b>	<b>7.268.233</b>
E)	<b>Ratei e risconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Totale passivo</b>	<b>221.758.996</b>	<b>216.132.746</b>
		<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Conto economico</b>			
A)	<b>Valore della produzione</b>		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.944.626	8.021.469
4)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	9.418	44.573
5)	<b>altri ricavi e proventi</b>		
	altri	2.043.831	1.888.517
	Totale altri ricavi e proventi	<b>2.043.831</b>	<b>1.888.517</b>
	Totale valore della produzione	<b>10.997.875</b>	<b>9.954.559</b>
B)	<b>Costi della produzione</b>		
7)	per servizi	4.223.506	3.566.273
8)	per godimento di beni di terzi	5.955	9.737
9)	<b>per il personale</b>		
	a) salari e stipendi	1.846.580	1.695.802
	b) oneri sociali	535.016	513.090
	c) trattamento di fine rapporto	114.968	112.323
	e) altri costi	99.963	69.137
	Totale costi per il personale	<b>2.596.527</b>	<b>2.390.352</b>
10)	<b>ammortamenti e svalutazioni</b>		
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.672	4.221
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.825.543	1.824.714
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.000.000	1.500.000
	Totale ammortamenti e svalutazioni	<b>2.829.215</b>	<b>3.328.935</b>
12)	accantonamenti per rischi	0	2.948.815
14)	oneri diversi di gestione	787.410	888.747
	Totale costi della produzione	<b>10.442.613</b>	<b>13.132.859</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>555.262</b>	<b>-3.178.300</b>

<b>C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari</b>		
16)	<b>altri proventi finanziari</b>		
	d) proventi diversi dai precedenti		
	da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	37.099	30.405
	Totale proventi diversi dai precedenti	<b>37.099</b>	<b>30.405</b>
	Totale altri proventi finanziari	<b>37.099</b>	<b>30.405</b>
17)	<b>interessi e altri oneri finanziari</b>		
	altri	64.054	24.279
	Totale interessi e altri oneri finanziari	<b>64.054</b>	<b>24.279</b>
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	<b>-26.955</b>	<b>6.126</b>
<b>D)</b>	<b>Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
	<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>528.307</b>	<b>-3.172.174</b>
20)	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
	imposte correnti	397.839	497.209
	imposte differite e anticipate	126.483	0
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	<b>524.322</b>	<b>497.209</b>
21)	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>3.985</b>	<b>-3.669.383</b>

Al fine di fornire un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della gestione dell'azienda, si espongono di seguito, i prospetti di bilancio Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati secondo i principali schemi diffusi per l'analisi del bilancio.

I dati riportati sono messi a confronto con quelli conseguiti nell'esercizio precedente per rilevare le variazioni intervenute. Riguardo al conto economico sono stati messi a confronto anche le annualità sino al 2015.



## Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità

<b>ATTIVO</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Increment./decr.</b>
<b>Liquidita' Immediate</b>	<b>6.758.645</b>	<b>6.630.534</b>	<b>128.111</b>
Crediti	32.997.368	28.087.131	4.910.237
Attività finanziarie non immobilizzate	-	-	-
Ratei e risconti attivi	68.093	172.714	- 104.621
<b>Liquidita' Differite</b>	<b>33.065.461</b>	<b>28.259.845</b>	<b>4.805.616</b>
<b>Rimanenze</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale attività correnti</b>	<b>39.824.106</b>	<b>34.890.379</b>	<b>4.933.727</b>
Immobilizzazioni immateriali	5.964	9.637	- 3.673
Immobilizzazioni materiali	177.473.412	177.134.662	338.750
Immobilizzazione finanziarie	-	-	-
Crediti a m/l termine	4.455.514	4.098.068	357.446
<b>Attività fisse</b>	<b>181.934.890</b>	<b>181.242.367</b>	<b>692.523</b>
<b>Totale capitale investito</b>	<b>221.758.996</b>	<b>216.132.746</b>	<b>5.626.250</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Increment./decr.</b>
Debiti a breve	6.185.106	6.289.832	- 104.726
Ratei e risconti passivi	-	-	-
<b>Passività Correnti</b>	<b>6.185.106</b>	<b>6.289.832</b>	<b>- 104.726</b>
Debiti a medio e lungo	978.187	978.401	- 214
Trattamento di fine rapporto	94.089	98.507	- 4.418
Fondi per rischi ed oneri	6.194.426	6.228.788	- 34.362
<b>Passività Consolidate</b>	<b>7.266.702</b>	<b>7.305.696</b>	<b>- 38.994</b>
<b>Capitale netto</b>	<b>208.307.188</b>	<b>202.537.218</b>	<b>5.769.970</b>
<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>221758996</b>	<b>216132746</b>	<b>5626250</b>

## Conto economico a valore aggiunto e Mol

Conto Economico riclassificato	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Ricavi da canoni</b>	<b>7.353.293</b>	<b>6.912.068</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	2.027.840	1.425.090	1.176.792	1.060.116	842.129	1.288.206	1.412.387	1.287.671
Valore della produzione operativa	9.381.133	8.337.158	8.471.306	8.391.450	8.682.791	8.556.716	6.445.261	6.304.588
<b>Costi esterni operativi</b>	<b>4.884.895</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>
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>4.496.238</b>	<b>4.259.738</b>	<b>4.896.423</b>	<b>5.146.886</b>	<b>5.573.029</b>	<b>5.245.732</b>	<b>2.446.282</b>	<b>1.721.849</b>
<b>Costi del personale</b>	<b>2.596.527</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)	1.899.711	1.869.385	2.449.493	2.603.016	2.932.146	2.490.708	-477.195	-1.364.157
<b>Ammortamenti e accantonamenti</b>	<b>2.829.215</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)	-929.504	-4.408.366	-3.284.558	-420.373	-166.752	-664.603	-2.313.304	-5.783.885
<b>Risultato dell'area accessoria</b>	<b>1.484.766</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.)	37.099	30.405	37.512	43.709	48.942	56.834	68.842	314.112
EBIT normalizzato	592.361	-3.147.896	-2.453.717	804.006	601.394	211.803	714.331	-4.147.983
<b>Risultato dell'area straordinaria</b>	<b>0</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	592.361	-3.147.896	-2.462.926	550.862	601.394	-1.246.108	714.331	-3.916.432
Oneri finanziari	-64.054	-24.279	-49.319	-88.022	-89.291	-117.567	-123.520	-109.009
Risultato lordo (RL)	528.307	-3.172.175	-2.512.245	462.840	512.103	-1.363.675	590.811	-4.025.441
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>-524.321</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)	3.986	-3.669.384	-2.924.948	33.148	55.638	-1.806.167	221.786	-4.391.862

Il valore della produzione operativa, pari ad euro 9.381.133, a fronte di un valore di euro 8.337.159 per il 2021, subisce un incremento. 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 2022 ad euro 4.496.238, mentre nell'anno 2021 risultava pari ad euro 4.259.739.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro 1.899.711, mentre nel 2021 risultava pari ad euro 1.869.386, 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 807.475 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 2022 si è rilevato un incremento, pari ad euro 206.174 per effetto degli aumenti determinati dal rinnovo del C.C.N.L. "Federcasa" applicato, nonché delle assunzioni consequenziali alle procedure concorsuali attivate.

Il reddito operativo assume, invece, un valore negativo, pari ad euro (929.504), mentre nel 2021, sempre in territorio negativo, era pari ad euro (4.408.365).

Il valore negativo assunto dal reddito operativo conferma il fatto che gli IACP prima, e gli Ater oggi, non sono stati concepiti e strutturati per poter raggiungere condizioni 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.

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 espone il seguente prospetto contabile.

Conto economico									
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	
Ricavi di locazioni	7.353.293	6.912.068	7.294.514	7.331.334	7.840.662	7.268.510	5.032.874	5.016.917	
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	- 3.558.130	-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>3.795.163</b>	<b>221.067</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	- 2.596.527	-2.390.353	-2.446.930	-2.543.870	-2.640.883	-2.755.024	-2.923.477	-3.086.006	
Costi generali	- 818.937	-791.571	-690.665	-663.965	-656.776	-641.030	-798.422	-703.731	
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>- 3.415.464</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>379.699</b>	<b>-2.960.857</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	- 1.759.953	-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>- 1.380.254</b>	<b>-4.721.404</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	- 26.955	6.126	-11.807	-44.313	-40.349	-60.733	-54.678	205.103	
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>- 1.407.209</b>	<b>-4.715.278</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>1.317.530</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	649.895	1.019.189	345.450	287.061	16.236	400.460	1.882.533	1.438.018	
Altri costi ed oneri	- 31.910	-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>617.985</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	- 524.321	-497.209	-412.703	-429.692	-456.465	-442.492	-369.025	-366.421	
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>3.985</b>	<b>-3.669.384</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>	

Per completezza informativa, si procede all'esposizione dei principali indici di bilancio, divisi in indici patrimoniali, indici di solvibilità, indici sulla struttura dei finanziamenti, indici di finanziamento delle immobilizzazioni.

I dati riportati sono messi a confronto con quelli conseguiti nell'esercizio precedente in modo tale da rilevare le variazioni intervenute.

		2022	2021
<b>INDICI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI</b>			
Autocopertura del capitale fisso	Mezzi propri / Attivo fisso	1,14	1,12
Copertura del capitale fisso	(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,18	1,16
<b>INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI</b>			
Quoziente di indebitamento complessivo	(Passività consolidate + correnti) / Mezzi propri	0,06	0,07
Quoziente di indebitamento finanziario	Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,00	0,00
<b>INDICI DI SOLVIBILITA'</b>			
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	6,44	5,55
Quoziente di tesoreria	(Liquidità immediate + differite) / Passività correnti	6,44	5,55
Quoziente di liquidità immediata	Liquidità immediate / Passività correnti	1,09	1,05
<b>ALTRI INDICI PATRIMONIALI</b>			
Indice di autofinanziamento delle immobilizzazioni	(Mezzi propri + F.di amm.to) / Immobilizzazioni lorde	50,11	49,42
Indice di elasticità degli impieghi	Attivo circolante / Impieghi totali	0,18	0,16
Indice di rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Impieghi totali	0,82	0,84
Indice di consolidamento	Debiti a lunga scadenza / Debiti a breve	0,17	0,17

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

Ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario dell'esercizio 2022, costituito dal fabbisogno di liquidità derivante dalla gestione corrente (al netto del credito derivante dalla quota di finanziamento erogato a titolo di PRR, girato sul conto acceso presso Banca d'Italia, come indicato nella nota integrativa), pari ad euro 805.789,00, si rende necessario richiedere autorizzazione alla Regione Lazio all'utilizzazione, quanto a euro 190.254,18 delle disponibilità dei proventi finanziari di cui alla legge n. 590/93, così come stabilito al punto 14 della legge, ed all'utilizzazione, per euro 615.534,82 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 destinazioni di cui alla legge 24/12/1993 n.560 per l'importo euro 190.254,18.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL PRESIDENTE

(Ing. Marco Fioravante)

)