

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2023

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2023 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.

Con decreto del Presidente della Regione Lazio n.T00154 del 1° agosto 2023 è stato nominato Commissario straordinario dell'Azienda il Dott. Enrico Dellapietà nelle more della costituzione del Consiglio di Amministrazione.

Con decreto del Presidente della Regione Lazio n.T00179 del 6 settembre 2023 lo stesso è stato altresì nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione con decorrenza dell'incarico a far data dalla nomina dell'organo medesimo.

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

consento 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 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 2023 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 alla pianificazione dei livelli dei centri di spesa.

Il canone medio degli alloggi e.r.p. anno 2023 è stato pertanto di euro 793,30 annui, corrispondenti ad euro 66,10 mensili, contro un canone medio annuo 2022 di Euro 787,00 annui, corrispondenti ad euro 65,58 mensili..

Andando nel dettaglio contabile, il Conto Economico dell'esercizio 2023 analizzato più

compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato economico finale positivo, con una utile d'esercizio di euro 166.863.

Non si rilevano, rispetto al 2023, 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.

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 7.353.293 ad euro 7.069.371.

Nei "Costi della produzione" per servizi si rileva un incremento di euro 279.882, che deriva principalmente da variazione dei costi per interventi edilizi su beni di terzi.

Le "Spese generali" sono lievemente diminuite.

Dal punto di vista finanziario permane una situazione in forte tensione. 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 del Risultato Operativo comprensivo degli accantonamenti ed ammortamenti; va segnalato, tuttavia, un Margine Operativo Lordo (che evidenzia il reddito dell'azienda basato solo sulla sua gestione operativa) ampiamente positivo (Euro 1.0569.379).

Come noto, 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 (per quest'ultima dall'anno 2023 è stata istituita una sub Area Tecnica);

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 assolate dall'Ente per l'attuazione.

REALIZZAZIONE NUOVI ALLOGGI

- In fase di completamento i lavori di Riqualificazione 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 riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" -, con l'esecuzione del 90% delle opere e l'emissione del 7°SAL;
- 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; con l'esecuzione del 60% delle opere e l'emissione del 5°SAL;

- In corso di esecuzione i 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.; con l'esecuzione del 30% delle opere e l'emissione del 3°SAL;

- Approvazione, ai sensi dell'art. 33 del D.Lgs. 50/2016, della proposta di aggiudicazione in favore della seconda ditta in graduatoria, con verifica sul possesso dei requisiti tramite il sistema BDNA, per la successiva aggiudicazione definitiva 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.

- Affidamento definitivo, a seguito dell'espletamento di apposita procedura aperta, l'appalto di progettazione definitiva-esecutiva e realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio di n. 19 alloggi sito in Latina, Via Virgilio, P.Zona ex Villaggio Trieste - nell'Ambito del "Programma di Riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica" da finanziarsi, per complessivi € 4.704.000, con i fondi complementari del PNRR D.L. n. 59/2021 -, ed altresì in corso la progettazione esecutiva da parte della ditta aggiudicataria;

ALLOGGI DI RISULTA

- Recuperati n.96 alloggi di risulta dislocati in Vari Comuni della Provincia di Latina, a seguito del completamento e collaudo dei n.10 lotti d'appalto, finanziati con i fondi stanziati dalla DGRL n.407/21 per un importo di € 2.323.527,61 ed una economia sul finanziamento generale di € 369.825,58;

- Richiesto alla Regione Lazio il Nulla Osta all'utilizzo delle economie, pari ad € 369.825,58, derivanti dal completamento del suddetto programma di recupero, per le medesime finalità;

- Nel corso dell'anno 2023 è stata avviata una ricognizione degli alloggi di risulta dell'intero patrimonio dell'Ente, non oggetto di manutenzione ordinaria e/o straordinaria programmata,

procedendo per una parte di essi ad interventi di manutenzione con i fondi di bilancio e, per la restante parte di circa n.71 alloggi, avanzando una richiesta di finanziamento alla Regione Lazio per un costo complessivo stimato di € 2.660.000,00.

LAVORI DI SOMMA URGENZA

- 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;
- Esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione terrazze di copertura del fabbricato sito nel Comune di Gaeta lotto 11°, scale A-E-F di via dei Frassini;
- Esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, a seguito di incendio, del fabbricato di ERP sito in Aprilia lotto 16° scala E di via Leoncavallo n. 3;

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- Completati e collaudati 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. Det. Direttore Regionale per le Politiche Abitative G03325 del 26 marzo 2020. Per un importo complessivo pari ad € 750.537,52 ed una economia sul finanziamento generale di € 191.462,48;
- Completati e collaudati i lavori di 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 finanziati con Fondi di Bilancio.
- Interventi previsti nel 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 e in corso di esecuzione i lavori di installazione di una piattaforma elevatrice per l'abbattimento delle barriere architettoniche presso il Comune di Latina, scala E del lotto 26° di via Galvaligi.
- Completati e collaudate 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;
- Completamento delle procedure di gara, stipula dei contratti e inizio dei lavori degli 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 - con l'esecuzione, nel complessivo degli 11 interventi, del 15% delle opere;
- Avviate le procedure per l'affidamento dei lavori, mediante procedura aperta, nominato il Direttore dei Lavori e il responsabile della sicurezza in corso di esecuzione 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;
- Affidamento interventi nell'ambito del programma 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, per un importo complessivo di € 654.233,18:

- Affidati gli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in vari Comuni della Provincia di Latina: Manutenzioni straordinarie di impianti ascensori presso: Fondi via Lazio lotto 14 sc. A-B-D-E; Cisterna di Latina, via Stocchi lotto 12 sc. S-X-Y;
- Affidati gli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in vari Comuni della Provincia di Latina: - Fornitura e P.O. di due montascale a Sabaudia, via del Ginepro n.2, lotto 5° scala L;
- Affidati gli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in vari Comuni della Provincia di Latina: - Rinnovo totale e adeguamento dei due ascensori dx e sx della scala A del lotto 50° di via Pionieri della Bonifica a Latina;
- Affidati gli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in vari Comuni della Provincia di Latina: - Rinnovo totale e adeguamento dei due ascensori dx e sx della scala B del lotto 50° di via Pionieri della Bonifica a Latina;
- Affidati gli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in vari Comuni della Provincia di Latina: - Fornitura e posa in opera di un microelevatore a Sermoneta Scalo via dei Volsci n.6 lotto 1° scala A int.1 e di un montascale a Spigno Saturnia via Manzoni n.2 lotto 2° scala B;
- Affidati gli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in vari Comuni della Provincia di Latina: - Fornitura e P.O di due piattaforme presso le scale B ed N del lotto 26° di via Galvaligi a Latina e relative prestazioni tecniche;

- Completato e collaudato l'intervento 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, da eseguirsi con fondi propri di bilancio per l'importo di € 146.000,00;

- Affidamento, a seguito di apposita procedura aperta, dell'appalto integrato di progettazione definitiva-esecutiva e realizzazione dell'intervento dei lavori relativi al progetto di rigenerazione urbana, integrato e strategico, nel Quartiere Q4 di Latina, denominato progetto "A Gonfie Vele, in direzione ostinata e contraria" - ID 389 - da finanziarsi con i fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione m5 – Componente c2 – Investimento 2.3 – Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.09.2020.

Programma 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; Importo totale del finanziamento, compresi gli extra-costi pari ad € 16.500.000,00; Sono stati rispettati i tempi ed il cronoprogramma procedurale previsto per gli interventi finanziati con i fondi del PNRR;

- Affidamento, a seguito di apposite procedure aperte, di n.4 appalti integrati di progettazione definitiva-esecutiva ed esecuzione delle opere per altrettanti n.4 interventi funzionali nei quali è stato suddiviso il 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; Sono stati rispettati i tempi ed il cronoprogramma procedurale previsto per gli interventi finanziati con i fondi del PNRR;

- Completata ed approvata la progettazione esecutiva, dei Lavori di efficientamento energetico ed altri interventi nell'edificio di proprietà di ATER LATINA sito in Ventotene Lotto 1° – Scala A di Via Calanave, da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo ai sensi dell'art. 119 del D.L 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd superbonus 110%) e s.m. ed i. Avviata la procedura di gara.

- Approvati i progetti definitivi ed avviate e pubblicate le procedure aperte per la scelta del contraente relativamente a 6 interventi di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e abbattimento barriere architettoniche da realizzarsi mediante sconto del corrispettivo ai sensi dell'art. 119 del D.L 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd superbonus 110%) e s.m. ed i. per complessivi € 7.594.896,62 sui seguenti immobili di proprietà:

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.

- Approvato il progetto esecutivo ed aggiudicata la procedura di scelta del contraente per i "Lavori di rifacimento terrazzo di copertura e ripristino alloggi di proprietà in ITRI lotto 5° scala D" per complessivi € 120.000,00 IVA e spese generali incluse.

- Approvato il progetto esecutivo ed aggiudicata la procedura di scelta del contraente per i "lavori di dell'alloggio di proprietà Ater oggetto di incendio in Formia lotto 9°A scala D int. 3, via Condotto n. 21" per complessivi € 55.000,00 IVA e spese generali incluse.

RICHIESTA EXTRA-COSTI

Per i cantieri di Nuova Costruzione, di Manutenzione Straordinaria e Manutenzione Ordinaria, sono stati chiesti al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT) gli extra-costi ai sensi dell'art.26 del D.L.50/2022 per un totale di € 1.998.202,57.

PRONTO INTERVENTO

Oltre alla gestione della manutenzione ordinaria e pronto intervento tramite n.6 appalti in Accordo Quadro – terminati e collaudati nell'anno 2023 -, e n.3 appalti di gestione e manutenzione degli ascensori, gli Uffici della manutenzione hanno effettuato per l'intero anno:

- n. 253 interventi di pronto intervento extra appalti in Accordi Quadro;
- n. 48 interventi di manutenzione ascensori extra appalti;
- n.21 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 2023 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.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria sugli alloggi gestiti e sulle loro parti comuni è stato aggiudicato il servizio di disostruzione, pulizia fognature e trasporto liquami per due anni sulla base del progetto dell'importo complessivo di € 265.000,00 (IVA e spese generali incluse).

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 2023 le somme impegnate per la manutenzione ordinaria sono state complessivamente pari ad € 1.496.164,00, di cui € 625.000,00 relativi alla quota annuale degli Accordi Quadro (compresa integrazione di spesa), ed € 871.164,00 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 € 1.496.164,00 così ripartite:

€ 625.000,00 quale quota annuale degli Accordi Quadro suddivisi per n. 6 lotti, di cui:

€ 280.000,00 quali quote annuali di integrazione impegno di spesa a seguito di varianti;

€ 345.000,00 quali integrazione degli appalti a seguito di affidamenti diretti necessari per garantire il servizio di pronto intervento nel corso dell'espletamento delle nuove procedure di gara;

€ 446.936,00 per impegni ed imputazioni effettuati con determinazioni dirigenziali, di cui sono state emesse fatture a nostro debito per € 327.532,00;

Del suddetto importo € 79.929,00 rappresentano Somme Urgenze o quota parte interventi con possibile recupero assicurativo (55.03.01.08);

€ 10.788,00 per impegno anno 2023, effettuato con determinazione dirigenziale, degli appalti in Accordo Quadro del Servizio di disostruzione, pulizia fognature e trasporto liquami negli edifici Ater della Provincia di Latina suddivisa in quattro lotti per due anni;

€ 293.319,00 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 € 252.718,00 -, comprensivi di:

€ 52.858,00 impegnati per spurghi o similari che potrebbero essere a carico utenti (55.03.01.07);

€ 73.620,00 impegnati per impianti, termici ed elettrici;

€ 120.121,00 ordinativi per ascensori, di cui sono state emesse fatture a nostro debito per € 109.216,00.

Per quanto riguarda il capitolo di spesa della SEDE (55.01.01.18) è stato impegnato un importo totale di € 30.620,00 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.

MANUTENZIONE IMPIANTI

Nell'anno 2023 si è rivolta particolare attenzione sulle attività di manutenzione impiantistica. È stata affidata la manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione impianti termici a servizio dei fabbricati di proprietà ed in gestione dell'Azienda con contestuale nomina del soggetto "Terzo Responsabile".

Con la stessa procedura è stata affidata anche la gestione degli impianti antincendio (manutenzione e verifica periodica obbligatoria ed aggiornamento registro antincendio).

È stato affidato un incarico professionale finalizzato alla ricognizione e al censimento di tutte le attività soggette a prevenzione incendi per calendarizzare ogni eventuale rinnovo di legge ovvero pianificare interventi di manutenzione necessari e funzionali alla corretta efficienza degli impianti.

Relativamente agli impianti ascensori è stato affidato, nei tre lotti geografici in cui è stata suddivisa la provincia, il servizio di manutenzione e controllo degli impianti ascensori e montacarichi installati in edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà per complessivi € 334.775,00 IVA e spese generali incluse.

E' stato affidato il servizio relativo alle verifiche biennali obbligatorie per l'esercizio degli impianti in scadenza nell'anno 2024.

È stato redatto il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la dismissione delle centrali termiche condominiali e installazione di caldaie autonome presso gli alloggi ricompresi negli edifici Ater della Provincia di Latina ubicati nel Comune di Aprilia lotto 22 (scale A e B), Cisterna lotto 19 (scale I-L), Fondi lotti 13 e 14, Terracina cantiere 3925° (scala O – R), Itri, via dei Sugheri, via della Querci e via Civita Farnese. Il costo delle opere è stato determinato in complessivi € 3.275.000,00.

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 2023 sono stati evasi n. 205 procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare.

CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI

Sono state evase n. 51 richieste di cambio alloggio, con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n. 215 procedure di subentro nei rapporti locativi.

REVISIONE CANONI

Nel corso del 2023 le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n. 74.

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 e delle istituzioni preposte all'ordine pubblico (Questura di Latina e Carabinieri) e gli uffici dell'Ente che hanno consentito il recupero coattivo di diverse unità abitative. Nell'anno sono stati rilevati n. 12 casi di nuove occupazioni abusive.

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. 264 (ex 286) in tutta la provincia di Latina al 31/12/2023; di questi n. 85 sono sanabili in via amministrativa a fronte delle pregresse sanatorie

emanate dalla Regione Lazio.

ALLOGGI DI RISULTA

Nel corso del 2023 sono stati recuperati n. 89 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. 368 sopralluoghi per la definizione di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 3.601 ricevimenti degli utenti.

VERIFICHE DICHIARAZIONI ANAGRAFICO REDDITUALI

Sono state sottoposte a verifica per mezzo del sistema SIATEL n.648 posizioni di utenti, con un recupero di maggiori canoni pari ad euro 8.862.

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. 7.162.

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	6.701	0	110	6.811
Alloggi in locazione edilizia agevolata	168	0	9	177
Locali ad uso diverso dall'abitazione	157	17	0	174
Totale	7.026	17	119	7.162

I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2023, ha registrato un lieve decremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 7.069.371, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	4.964.719
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	493.051
Indennità di occupazione	1.302.882
Totale	6.760.652

Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	308.719
Totale	308.719

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 2023, 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.

La morosità complessiva nei confronti dei clienti si è incrementata, nel 2023, di euro 1.653.301 (al netto del fondo svalutazione crediti).

In via stragiudiziale, nel 2023 sono state inoltrate richieste ed accordate n. 300 rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 1.441.773,02.

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.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
Totale	110

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 2023, 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

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, comma 3 quinquies della L.R. 27/2006.

Nel corso del 2023 sono stati alienati n. 44 alloggi per un corrispettivo totale di Euro 1.355.144,54 secondo le modalità della Legge 560/1993.

Sono stati altresì incassati Euro 732.323,01 relativamente a quote di ammortamento per le vendite precedentemente effettuate con pagamento dilazionato ai sensi dell'Art. 12 L. 560/1993, Euro 58.189,77 quale corrispettivo di estinzioni anticipate ed Euro 237.165,17 quali estinzioni del diritto di prelazione.

I proventi da alienazioni immobili patrimoniali ex lege n. 560/1993 contabilizzati nell'anno 2023 assommano a complessivi Euro 2.382.822,49.

Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 8 del 24.1.2024 è stata inoltrata richiesta di autorizzazione agli Organi Regionali, ai sensi dell'Art. 14 della Legge 560/1993, per il seguente utilizzo: quanto ad Euro 1.906.257,99 (pari all'80% dei ricavi incassati nell'anno 2023 quali proventi delle vendite ex Legge 560/1993) per gli interventi di manutenzione del patrimonio; quanto ad Euro 476.564,49 (pari all'20% dei ricavi incassati nell'anno 2023 quali proventi delle vendite ex Legge 560/1993) al ripianamento del deficit finanziario quale determinato.

LE RISORSE UMANE

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di Euro 2.557.007.

L'onere per il personale anche quest'anno ha subito una diminuzione complessiva netta di euro 39.519

Nel corso del 2023 sono stati riconosciuti ai dipendenti arretrati stipendiali relativi al rinnovo del C.C.N.L. "Federcasa" pari ad euro 25.555,94.

Si precisa che tra gli oneri per il personale dipendente non figurano i compensi relativi al premio di produzione relativo all'annualità 2023, poiché non ancora corrisposto alla data di approvazione del bilancio d'esercizio.

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2023:

QUALIFICA	ANNO 2022
Dirigenziale	3
Area quadri "Q"	2
Area "A"	15
Area "B"	17
Area "C"	1
Totale unità lavorative	38

Si specifica che una unità di qualifica A è in aspettativa in seguito ad incarico presso altro ente pubblico, per cui la consistenza effettiva si riduce a n.37 unità.

Il rapporto unità abitative gestite per addetto assomma pertanto a n. 194.

Nel corso del 2023 sono state espletate le procedure interne per passaggi verticale ed orizzontali.

IL CONTEZIOSO TRIBUTARIO

Si da atto a seguire dell'ampio contenzioso tributario scaturito dagli avvisi di accertamento emessi da vari Comuni che, in relazione agli immobili di proprietà dell'Ente, 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 tutto il territorio nazionale 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 e giurisprudenziale, 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; secondo l'altro filone interpretativo e giurisprudenziale, 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 la conformità degli immobili al D.M. 22 aprile 2008.

La Corte di Giustizia Tributaria Provinciale di Latina ha sia negato che affermato l'esenzione IMU/TASI, mentre le uniche due sentenze sino ad oggi emesse della Corte di Giustizia di Secondo grado del Lazio hanno accolto i ricorsi presentati dall'Ater di Latina; ci si riferisce alle sentenze n. 6482/22 del 30/12/2022 e n. 1718/2024 del 12/3/2024. In particolare, la n. 6482/2022 del 30/12/2022 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:

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica delle Provincia di Latina

tipologia	anno	imposta	sanzione	interessi	altro	totale	Commissione 1° grado	Commissione 2° grado
IMU	2015	928.942,00	278.682,60	14.796,02	5,18	1.222.425,80	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2016	875.497,10	262.649,13	11.470,02		1.149.616,25	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2017	872.519,00	261.755,00	10.318,00		1.144.592,00	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2018	850.554,24	255.166,00	8.037,15		1.113.757,39	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2019	854.029,24	256.208,77	2.486,28		1.112.724,29	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2014	6.059,00	1.817,00	97,00		7.973,00	accolto, sentenza definitiva	
IMU	2015	6.059,00	1.817,00	27,00	5,45	7.908,45	rigetto	accolto
IMU	2014	233.725,00	70.117,70	4.944,00	5,18	308.791,88	rigetto (ad eccezione sanzioni)	accolto, ora pendente in Cassazione
IMU	2015	235.208,00	70.562,00	3.741,00	5,18	309.516,18	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2016	232.635,34	69.790,60	3.065,00		305.490,94	rigetto	attesa fissazione udienza
TASI	2016	19.888,00	5.966,40	262,05		26.116,45	accolto	attesa fissazione udienza
IMU	2015	297.486,00	86.245,00	51.942,00	6,00	435.679,00	accolto	Il Comune ha impugnato, l'Ater si è costituito
TASI	2016	29.389,07	8.816,73	4.885,91		43.091,71	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2016	5.615,67	1.684,00	73,00	15,00	7.387,67	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2017	5.615,64	1.685,00	66,00		7.366,64	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2018	5.533,70	1.661,30	11,80		7.206,80	rigetto	in corso i termini per impugnazione
TASI	2016	694,00	208,00	9,00	15,00	926,00	rigetto	attesa fissazione udienza
TASI	2017	681,00	204,00	8,00	15,00	908,00	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2016	82.808,87	24.842,66	1.103,97	5,10	108.760,60	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2016	20.105,06	6.031,52	263,02	5,88	26.405,48	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2016	19.364,00	5.809,20	2.206,89	5,45	27.385,54	rigetto	
IMU	2017	21.878,00	6.053,40	1.823,20	5,40	29.760,00	rigetto	attesa fissazione udienza
IMU	2018	21.878,00	6.563,40	1.112,88	5,45	29.559,73	rigetto	
IMU	2019	25.269,65	7.580,90	215,33		33.065,88	rigetto	
IMU	2020	29.316,62	8.794,99	14,63		38.126,24	rigetto	riuniti, in corso i termini per impugnazione
TASI	2019	3.033,00	909,90	25,84		3.968,74	rigetto	in corso i termini per impugnazione
IMU	2016	630.544,05	315.272,03	15.231,52	8,75	961.056,35	rigetto	in corso i termini per impugnazione
IMU	2017	662.494,25	198.748,28	15.309,96	8,75	876.561,24	rigetto	in corso i termini per impugnazione
IMU	2018	675.681,22	202.704,37	13.641,36	9,05	892.036,00	rigetto	in corso i termini per impugnazione
IMU	2019	675.950,22	202.785,07	8.383,64	9,07	887.128,00	rigetto	in corso i termini per impugnazione
IMU	2020	676.208,22	202.862,47	7.839,38	8,93	886.919,00	accolto	
IMU	2021	675.462,22	202.638,67	7.752,09	9,02	885.862,00	attesa fissazione udienza	
IMU	2017	82.821,23	24.846,37	1.426,23	5,17	109.099,00	attesa sentenza	
IMU	2018	82.808,82	24.842,65	1.527,73	4,80	109.184,00	accolto	
IMU	2017	232.257,34	69.677,20	5.633,28	5,18	307.573,00	rigetto	in corso i termini per impugnazione
TASI	2017	19.483,30	5.844,99	473,28	5,43	25.807,00	rigetto	in corso i termini per impugnazione
IMU	2017	290.747,29	87.224,19	40.781,71	5,81	418.759,00	accolto	
TASI	2017	28.812,20	8.764,63	5.135,51	5,66	42.718,00	accolto	
IMU	2020	1.223.173,20	366.951,97	14.850,66	0,17	1.604.976,00	rigetto	in corso i termini per impugnazione
TASI	2017	7.089,26	2.253,85	129,97	5,92	9.479,00	attesa fissazione udienza	
TASI	2018	7.080,95	2.233,27		5,78	9.320,00	rigetto	in corso i termini per impugnazione
TASI	2018	523,82	157,15	11,07	15,00	707,04	rigetto	in corso i termini per impugnazione
IMU	2017	19.608,33	5.882,50	231,32	5,85	25.728,00	attesa fissazione udienza	
IMU	2019	21.878,00 €	6.563,40 €	1.166,41 €		29.607,81	in corso impugnazione	
IMU	2020	21.878,00 €	6.563,40 €	917,21 €		29.358,61	in corso impugnazione	
IMU	2021	21.878,00 €	6.563,40 €	912,47 €		29.353,87	in corso impugnazione	
IMU	2022	21.878,00 €	6.563,40 €	718,16 €		29.159,56	in corso impugnazione	
IMU	2018	289.264,76 €	86.779,43 €	44.191,54 €	7,83 €	420.243,56	attesa fissazione udienza	
TASI	2018	28.713,57 €	8.675,67 €	5.327,28 €	6,00 €	42.722,52	non impugnata	
IMU	2018	19.234,30 €	5.770,29 €	180,32 €	5,88 €	25.190,79	in corso costituzione in giudizio	
IMU	2018	232.081,34 €	69.624,40 €	15.183,74 €	7,83 €	316.897,31	attesa fissazione udienza	
TASI	2018	19.706,02 €	5.911,81 €	1.291,40 €	7,83 €	26.917,06	attesa fissazione udienza	
IMU	2019	3.902,67 €	1.170,81 €	229,69 €	15,00 €	5.318,17	attesa fissazione udienza	
TASI	2019	1.565,84 €	469,76 €	95,58 €	15,00 €	2.146,18	attesa fissazione udienza	
		12.356.510,62	3.829.967,63	331.577,50	282,98	16.518.338,73		

Il rischio complessivo di soccombenza totale ammonta a circa 16,5 milioni di euro.

BILANCIO DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31/12/2023

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 2023, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2023, evidenzia un'utile d'esercizio di euro 166.863, al netto delle imposte di competenza pari ad euro 417.315. Il risultato ante imposte, pari ad euro 584.178, è stato a sua volta determinato rilevando ammortamenti e accantonamenti per complessivi euro 2.011.821, di cui euro 182.584 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:

Stato patrimoniale		31/12/2023	31/12/2022
Attivo			
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
	Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B)	Immobilizzazioni		
I -	Immobilizzazioni immateriali		
3)	diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	6.882	5.964
	Totale immobilizzazioni immateriali	6.882	5.964
II -	Immobilizzazioni materiali		
1)	terreni e fabbricati	162.979.500	164.760.371
2)	impianti e macchinario	1.922	1.922
4)	altri beni	55.409	51.141
5)	immobilizzazioni in corso e acconti	18.281.190	12.659.978
	Totale immobilizzazioni materiali	181.318.021	177.473.412
III -	Immobilizzazioni finanziarie		
2)	crediti		
d-bis)	verso altri		
	esigibili entro l'esercizio successivo	667.464	0
	esigibili oltre l'esercizio successivo	2.650.646	4.157.341

	Totale crediti verso altri	3.318.110	4.157.341
	Totale crediti	3.318.110	4.157.341
	Totale immobilizzazioni finanziarie	3.318.110	4.157.341
	Totale immobilizzazioni (B)	184.643.013	181.636.717
C)	Attivo circolante		
II -	Crediti		
1)	verso clienti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	24.906.631	27.924.718
	esigibili oltre l'esercizio successivo	4.687.106	5.204
	Totale crediti verso clienti	29.593.737	27.929.922
5-bis)	crediti tributari		
	esigibili entro l'esercizio successivo	424.925	343.682
	Totale crediti tributari	424.925	343.682
5-quater)	verso altri		
	esigibili entro l'esercizio successivo	5.512.376	4.728.968
	esigibili oltre l'esercizio successivo	292.969	292.969
	Totale crediti verso altri	5.805.345	5.021.937
	Totale crediti	35.824.007	33.295.541
IV -	Disponibilità liquide		
1)	depositi bancari e postali	6.293.341	6.758.645
	Totale disponibilità liquide	6.293.341	6.758.645
	Totale attivo circolante (C)	42.117.348	40.054.186
D)	Ratei e risconti	98.990	68.093
	Totale attivo	226.859.351	221.758.996

Passivo

A)	Patrimonio netto		
I -	Capitale	591	591
V -	Riserve statutarie	42.635	42.635
VI -	Altre riserve, distintamente indicate		
	Varie altre riserve	213.474.616	208.302.730
	Totale altre riserve	213.474.616	208.302.730
VIII -	Utili (perdite) portati a nuovo	-1.508.754	-42.753
IX -	Utile (perdita) dell'esercizio	166.863	3.985
	Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
	Totale patrimonio netto	212.175.951	208.307.188
B)	Fondi per rischi e oneri		
2)	per imposte, anche differite	185.574	126.483
4)	altri	5.738.061	6.067.943
	Totale fondi per rischi ed oneri	5.923.635	6.194.426
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	53.219	94.089
D)	Debiti		
4)	debiti verso banche		
	esigibili entro l'esercizio successivo	149.091	150.896

	esigibili oltre l'esercizio successivo	533.660	676.896
	Totale debiti verso banche	682.751	827.792
6)	acconti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	799.839	784.019
	esigibili oltre l'esercizio successivo	297.418	301.291
	Totale acconti	1.097.257	1.085.310
7)	debiti verso fornitori		
	esigibili entro l'esercizio successivo	3.948.574	2.296.975
	Totale debiti verso fornitori	3.948.574	2.296.975
12)	debiti tributari		
	esigibili entro l'esercizio successivo	624.867	553.898
	Totale debiti tributari	624.867	553.898
13)	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	esigibili entro l'esercizio successivo	98.674	112.967
	Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.674	112.967
14)	altri debiti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.254.423	2.286.351
	Totale altri debiti	2.254.423	2.286.351
	Totale debiti	8.706.546	7.163.293
E)	Ratei e risconti	0	0
	Totale passivo	226.859.351	221.758.996

		31/12/2023	31/12/2022
Conto economico			
A)	Valore della produzione		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.606.222	8.944.626
4)	incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	25.832	9.418
5)	altri ricavi e proventi		
	contributi in conto esercizio	418.659	2.043.831
	altri	1.516.675	0
	Totale altri ricavi e proventi	1.935.334	2.043.831
	Totale valore della produzione	10.567.388	10.997.875
B)	Costi della produzione		
7)	per servizi	4.503.389	4.223.506
8)	per godimento di beni di terzi	47	5.955
9)	per il personale		
a)	salari e stipendi	1.735.778	1.846.580
b)	oneri sociali	604.825	535.016
c)	trattamento di fine rapporto	107.884	114.968
e)	altri costi	108.520	99.963
	Totale costi per il personale	2.557.007	2.596.527
10)	ammortamenti e svalutazioni		
a)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.350	3.672
b)	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.825.887	1.825.543

	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	182.584	1.000.000
	Totale ammortamenti e svalutazioni	2.011.821	2.829.215
14)	oneri diversi di gestione	1.210.709	787.410
	Totale costi della produzione	10.282.973	10.442.613
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	284.415	555.262
C)	Proventi e oneri finanziari		
16)	altri proventi finanziari		
	d) proventi diversi dai precedenti		
	altri	377.877	37.099
	Totale proventi diversi dai precedenti	377.877	37.099
	Totale altri proventi finanziari	377.877	37.099
17)	interessi e altri oneri finanziari		
	altri	78.114	64.054
	Totale interessi e altri oneri finanziari	78.114	64.054
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	299.763	-26.955
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
	Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	584.178	528.307
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	imposte correnti	358.224	397.839
	imposte differite e anticipate	59.091	126.483
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	417.315	524.322
21)	Utile (perdita) dell'esercizio	166.863	3.985

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.

RICLASSIFICAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO PATRIMONIALE				
		31/12/2023	31/12/2022	Increment./decr.
ATTIVO				
(LI)	Liquidita' Immedieate	6.293.341	6.758.645	-465.304
	<i>Crediti</i>	31.511.396	32.997.368	-1.485.972
	<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>			
	<i>Ratei e risconti attivi</i>	98.990	68.093	30.897
(LD)	Liquidita' Differite	31.610.386	33.065.461	-1.455.075
(R)	Rimanenze			
	Totale attività correnti	37.903.727	39.824.106	-1.920.379
	Immobilizzazioni immateriali	6.882	5.964	918
	Immobilizzazioni materiali	181.318.021	177.473.412	3.844.609
	Immobilizzazione finanziarie			
	Crediti a m/l termine	7.630.721	4.455.514	3.175.207
(AF)	Attività fisse	188.955.624	181.934.890	7.020.734
	Totale capitale investito	226.859.351	221.758.996	5.100.355
PASSIVO				
		31/12/2023	31/12/2022	Increment./decr.
	Debiti a breve	7.875.468	6.185.106	1.690.362
	Ratei e risconti passivi			
(PC)	Passività Correnti	7.875.468	6.185.106	1.690.362
	Debiti a medio e lungo	831.078	978.187	-147.109
	Trattamento di fine rapporto	53.219	94.089	-40.870
	Fondi per rischi ed oneri	5.923.635	6.194.426	-270.791
(PF)	Passività Consolidate	6.807.932	7.266.702	-458.770
(CN)	Capitale netto	212.175.951	208.307.188	3.868.763
	Totale fonti di finanziamento	226.859.351	221.758.996	5.100.355

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

Conto Economico riclassificato	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Ricavi da canoni	7.069.371	7.353.293	6.912.068	7.294.514	7.331.334	7.840.662	7.268.510	5.032.874	5.016.917
Ricavi da prestazioni	2.232.329	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	9.301.700	9.381.133	8.337.158	8.471.306	8.391.450	8.682.791	8.556.716	6.445.261	6.304.588
Costi esterni operativi	5.688.314	4.884.895	4.077.420	3.574.883	3.244.564	3.109.762	3.310.984	3.998.979	4.582.739
Valore aggiunto (VA)	3.613.386	4.496.238	4.259.738	4.896.423	5.146.886	5.573.029	5.245.732	2.446.282	1.721.849
Costi del personale	2.557.007	2.596.527	2.390.353	2.446.930	2.543.870	2.640.883	2.755.024	2.923.477	3.086.006
Margini operativo lordo (MOL)	1.056.379	1.899.711	1.869.385	2.449.493	2.603.016	2.932.146	2.490.708	-477.195	-1.364.157
Ammortamenti e accantonamenti	2.011.821	2.829.215	6.277.751	5.734.051	3.023.389	3.098.898	3.155.311	1.836.109	4.419.728
Risultato operativo (RO)	-955.442	-929.504	-4.408.366	-3.284.558	-420.373	-166.752	-664.603	-2.313.304	-5.783.885
Risultato dell'area accessoria	1.239.856	1.484.766	1.230.065	793.329	1.180.670	719.204	819.572	2.958.793	1.321.790
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	377.877	37.099	30.405	37.512	43.709	48.942	56.834	68.842	314.112
EBIT normalizzato	662.291	592.361	-3.147.896	-2.453.717	804.006	601.394	211.803	714.331	-4.147.983
Risultato dell'area straordinaria	0	0	0	-9.209	-253.144	0	-1.457.911		231.551
EBIT integrale	662.291	592.361	-3.147.896	-2.462.926	550.862	601.394	-1.246.108	714.331	-3.916.432
Oneri finanziari	-78.114	-64.054	-24.279	-49.319	-88.022	-89.291	-117.567	-123.520	-109.009

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica delle Provincia di Latina

Risultato lordo (RL)	584.177	528.307	-3.172.175	-2.512.245	462.840	512.103	-1.363.675	590.811	-4.025.441
Imposte sul reddito	-417.315	-524.321	-497.209	-412.703	-429.692	-456.465	-442.492	-369.025	-366.421
Risultato netto (RN)	166.862	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 9.301.700, a fronte di un valore di euro 9.381.133 per il 2022, subisce un leggero 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 2023 ad euro 3.613.386, mentre nell'anno 2022 risultava pari ad euro 4.496.238.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro 1.056.379, mentre nel 2022 risultava pari ad euro 1.899.711, 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 all'incremento della c.d. iva-prorata sugli acquisti, passata da euro 489.220 nel 2022 ad euro 916.720 nel 2023.

Con riferimento alle spese per il personale dipendente, nel corso del 2023 si è rilevato un leggero decremento, pari ad euro 39.519.

Il reddito operativo assume, invece, un valore negativo, pari ad euro (955.442), mentre nel 2022, sempre in territorio negativo, era pari ad euro (929.504).

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.

RENDICONTO FINANZIARIO

RENDICONTO FINANZIARIO	2023	2022
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	166.863	3.985
Imposte sul reddito	417.315	524.322
Interessi passivi/(attivi)	-299.763	26.955
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-944.911	-1.317.530
Utile /(perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-660.496	-762.268
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	290.468	114.968
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.829.237	1.829.215
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		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.119.705	1.944.183
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.459.209	1.181.915
Variazioni del capitale circolante netto	0	0
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-1.663.815	-1.670.051
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.651.599	256.249
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori (investimenti finanziati)	0	0
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	-30.897	104.621
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-820.346	-3.188.889
Totale variazioni del capitale circolante netto	-863.459	-4.498.070
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	595.750	-3.316.155

Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	299.763	-26.955
(Imposte sul reddito pagate)	-424.925	-791.403
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-602.129	-153.748
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	-727.291	-972.106
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-131.541	-4.288.261
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-5.670.496	-2.164.293
Disinvestimenti	944.911	1.317.530
FLUSSI INVESTIMENTI	-4.725.585	-846.763
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-4.268	
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		-352.241
Disinvestimenti	839.231	0
FLUSSSI CESSIONI	839.231	-352.241
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-3.890.622	-1.199.004
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi:		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-145.041	150.896
Accensione finanziamenti	0	-301.505
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri:		
Aumento di capitale a pagamento	3.701.900	5.765.985
(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)	3.556.859	5.615.376
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-465.304	128.111
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	6.758.645	6.630.534
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.758.645	6.630.534
Disponibilità liquide a fine esercizio	6.293.341	6.758.645
Depositi bancari e postali	6.293.341	6.758.645
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.293.341	6.758.645

Di cui non liberamente utilizzabili	3.361.486	4.343.318
-------------------------------------	-----------	-----------

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.

INDICI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI			
Autocopertura del capitale fisso	Mezzi propri / Attivo fisso	1,12	1,14
Copertura del capitale fisso	(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso	1,16	1,18
INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI			
Quoziente di indebitamento complessivo	(Passività consolidate + correnti) / Mezzi propri	0,07	0,06
Quoziente di indebitamento finanziario	Passività di finanziamento / Mezzi propri	0,00	0,00
INDICI DI SOLVIBILITA'			
Quoziente di disponibilità	Attivo corrente / Passività correnti	4,81	6,44
Quoziente di tesoreria	(Liquidità immediate + differite) / Passività correnti	4,81	6,44
Quoziente di liquidità immediata	Liquidità immediate / Passività correnti	0,80	1,09
ALTRI INDICI PATRIMONIALI			
Indice di autofinanziamento delle immobilizzazioni	(Mezzi propri + F. di amm.to) / Immobilizzazioni lorde	63,94	50,11
Grado di ammortamento	F. ammortamento / Immobilizzazioni lorde	0,00	0,00
Indice di elasticità degli impieghi	Attivo circolante / Impieghi totali	0,17	0,18
Indice di rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Impieghi totali	0,83	0,82
Indice di consolidamento	Debiti a lunga scadenza / Debiti a breve	0,11	0,17

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Dott. Enrico Dellapietà)

