



2014 BILANCIO DI PREVISIONE

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

COMMISSARIO STRAORDINARIO

Ing. Fabrizio Ferracci

DIRETTORE GENERALE

Dott. Paolo CIAMPI

DIRIGENTE AREA AMMINISTRATIVA

Dott Paolo CIAMPI

DIRIGENTE AREA TECNICA

Ing. Francesco BERARDI

DIRIGENTE SUB-AREA TECNICA

Ing. Riccardo ROCO

RELAZIONE

In via di premessa va rilevato che l'attuale gestione commissariale è stata disposta dal Presidente della Giunta Regionale con termine annuale, al fine di addivenire ad una riforma organica del comparto.

Ciò riveste carattere di estrema urgenza, atteso che le criticità proprie della gestione dell'edilizia residenziale pubblica stanno per assumere aspetti non più rinviabili, pena il collasso economico finanziario dell'Azienda.

L'economicità delle funzioni aziendali, in termini di pareggio costi/ricavi, è strutturalmente inattuabile. 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 l'operatività aziendale dei prossimi anni.

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.

Per l'Ater di Latina, in particolare, il canone medio di alloggi e.r.p. si è attestato ad Euro 51,40 per l'anno 2012.

La determinazione su base reddituale, espone peraltro il monte canoni ad un'ulteriore 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 che conoscerà sicuramente un incremento e 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.

A titolo esemplificativo, il costo unitario di ciascun alloggio nel 2012 è stato per l'Ater della Provincia di Latina pari ad euro 1.242 circa, a fronte di ricavi pari ad

euro 616 circa (al lordo della morosità del 28%).

La differenza di tale importi rappresenta il costo sociale della gestione dell'edilizia residenziale pubblica la cui gestione dovrebbe pertanto rientrare in una logica di welfare, non già di gestione aziendale.

Il gap economico è stato fin qui finanziato mediante la cessione degli alloggi patrimoniali, ma anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltretutto ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda gli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione.

Il venir meno dei flussi finanziari da cessioni, potrebbe comportare un aggravamento della condizione finanziaria dell'ente con ripercussioni nella capacità di sostenere i costi fissi aziendali.

Le uniche leve attivabili in via endogena da parte aziendale sono limitate pertanto ai costi del personale e a quelli della manutenzione.

Circa il primo aspetto, pur rilevando come l'attuale pianta organica sia carente di 20 unità e come il rapporto addetti/patrimonio gestito rappresenti un best nel panorama delle altre Ater del Lazio, si procederà ad un blocco del turn over, fatte salve le assunzioni obbligatorie per legge.

Circa il secondo aspetto, si cercherà di limitare gli interventi di manutenzione straordinaria al pronto intervento manutentivo, condizionando interventi di più ampia portata allo stanziamento di specifici fondi regionali.

Anche in questo caso, si auspica un intervento regionale mirato ad allargare l'ambito di imputabilità della piccola manutenzione a carico degli assegnatari.

Peraltro, al fine di garantire la continuità di erogazione dei servizi resta a carico dell'ente proprietario l'onere del pagamento dei servizi non pagati dai conduttori, che incide per circa 500.000 euro annui.

Nel rinviare al "Piano annuale di attività" per l'individuazione delle linee

d'intervento che l'Azienda intende porre in essere, va rilevato, in via generale, come gli interventi di incremento del patrimonio immobiliare, finanziati in tutto o in parte dalla Regione, potranno risentire, come già avvenuto in passato, delle difficoltà di cassa dell'Ente sovraordinato, tali da non garantire la regolarità dei flussi finanziari verso l'ATER.

Ovviamente tale situazione condiziona l'attività aziendale, atteso che non sarà più possibile procedere ad anticipazioni di cassa per l'avvio di nuovi cantieri, salvo vedere seriamente compromessa l'operatività corrente.

**RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2014**

Il Bilancio di previsione per l'anno 2014 è stato predisposto in conformità alle vigenti disposizioni, contenute nella Legge regionale 3 settembre 2002, n.30, e viene presentato secondo quanto disposto dalle norme statutarie e regolamentari dell'Azienda.

Il conto economico previsionale è stato formulato secondo lo schema previsto dall'art. 2425 del codice civile, nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 2423/bis dello stesso codice.

Al fine di determinare la dinamica finanziaria derivante dalla previsione economica, sono stati stimati i relativi flussi finanziari.

I documenti relativi alla previsione sono pertanto costituiti da:

- un bilancio economico a forma scalare, che corrisponde a quello previsto dall'art. 2425 del codice civile per il bilancio d'esercizio delle società di capitali;
- una previsione dei flussi finanziari;
- un programma annuale di attività relativo alla pianificazione e programmazione delle linee strategiche e degli obiettivi pluriennali;
- una relazione tecnico – amministrativa che fornisce tutti gli opportuni chiarimenti tecnici sui presupposti, le ipotesi ed i criteri sottostanti alla redazione del bilancio preventivo, necessari per la chiarezza, la trasparenza e la leggibilità dei dati contabili, oltre ad informazioni sulla consistenza patrimoniale, sugli investimenti e sulle diverse attività dell'Azienda.

AREA AMMINISTRATIVA - GESTIONALE

CANONI DI LOCAZIONE

In merito alla previsione delle gettito derivante dai canoni di locazione giova ribadire che il legislatore regionale, nel trasformare l'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 determinati dalla Giunta Regionale, in modo tale da consentire il pareggio costi/ricavi relativo alla gestione del patrimonio immobiliare.

Pertanto , 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 2014, i canoni di locazione sono stati determinati secondo quanto stabilito dal comma 3° del citato articolo, che ha previsto che fino alla data di esecutività della deliberazione della Giunta Regionale di cui all'art. 1 comma 3°, lettera c) della predetta legge regionale, gli stessi dovranno conformarsi secondo i criteri della legge regionale n. 33/87, come modificata dalla L.R. n.25/97 e dall'art. 20 della L. R. n. 12/99.

A partire dall'anno 2008 l'Azienda, in base all'art.50 della Legge regionale 28/12/2006, n.27, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30 dicembre 2006, n. 36, supplemento ordinario n. 5 ha provveduto a rideterminare i canoni applicando l'incremento del 20 % a tutti gli assegnatari, con esclusione di quelli ricadenti nelle fasce sociali A e B.

Per quanto riguarda la previsione dell'art.50, comma 2, della Legge regionale n.27/2006, concernente un corrispettivo per la stipula del contratto di servizio tra la Regione e l'Ater, non sono stati emanati atti da parte della Regione stessa

per l'anno 2014.

Pertanto, in base agli importi emessi nei confronti degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa, l'importo complessivo previsto per l'anno 2014 derivante da canoni di locazione di edilizia sovvenzionata è pari ad Euro 3.900.000, di cui Euro 3.500.000 per canoni di locazione di alloggi di proprietà ed Euro 400.000 per canoni di locazione di alloggi già di proprietà dello Stato, trasferiti in proprietà all'Azienda.

La previsione dei canoni derivanti dalla locazione degli alloggi in edilizia agevolata, ubicati nel Comune di Latina, è pari a 282.000 Euro circa.

Anche per l'anno 2014 l'Azienda ha provveduto al carico delle indennità di occupazione agli occupanti senza titolo accertati dall'Ente, determinato nella misura di Euro 100 mensili oltre oneri accessori, per un ammontare complessivo di Euro 535.200.

La previsione di ricavi derivante dalla locazione di locali commerciali viene invece determinata in complessivi Euro 355.000.

Il canone annuale derivante dalla gestione da parte di Laziodisu, subentrata al Consorzio Polifunzionale Pegaso, adesso Laziodisu, degli alloggi siti in Latina Via Villafranca destinati a studenti universitari, è pari Euro 60.000.

Canoni di locazione	2014
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.500.000
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	340.000
Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	400.000
Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	15.000
Convenzioni terzi (Alloggi per studenti universitari/Comune d Latina)	75.000
Indennità di occupazione	535.200
Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	282.000
Totale	5.147.200

I rimborsi per l'attività di gestione amministrativa e gli altri proventi ammontanti a complessivi euro 331.000 vengono di seguito esposti in modo analitico.

Amministrazione stabili	2014
Quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà	24.000
Corrispettivi per onorari legali	10.000
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	80.000
Rimborsi per procedimenti legali	2.500
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	125.000
Compensi gestione alloggi Comune di Cisterna	6.000
Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000
Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.500
Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	55.000
Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	10.000
Rimborso spese di rendicontazione	10.000
Totale	331.000

I rimborsi per le spese condominiali anticipate per la gestione dei servizi all'interno dei complessi abitativi gestiti dall'Ente sono a pari ad euro 970.000.

Servizi a rimborso	2014
Servizi a rimborso alloggi in condominio	90.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	200.000
Servizio a rimborso rendicontati	680.000
Totale	970.000

ATTUAZIONE PIANI DI VENDITA

Sono attualmente in corso le procedure amministrative necessarie per ottenere l'autorizzazione della Regione alla modifica dei piani di vendita in corso.

In particolare, in base alle decisioni assunte dagli organi amministrativi nel corso del 2013, si procederà alla vendita del patrimonio immobiliare acquisito a titolo gratuito dal Demanio ed alla vendita di alloggi già ricompresi nei vigenti piani di vendita "Sub A" e "Sub B" approvati ai sensi della L.R. n.27/2006.

In base ai risultati dell'indagine conoscitiva condotta nel corso del 2013 sulla propensione all'acquisto degli alloggi ex demaniali, si può prevedere che, nel corso dell'anno 2014, sarà possibile procedere alla cessione di un numero di alloggi non inferiore a cento unità, per un volume di ricavi, desumibile dai prezzi medi di vendita, pari a circa 2.500.000.

ATTIVITA' EDILIZIA

INTERVENTI COSTRUTTIVI

La programmazione dell'attività concernente gli interventi edilizi per la realizzazione di nuovi alloggi e la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio immobiliare gestito, in base al programma annuale di attività, prevede principalmente l'attuazione di interventi programmati ed avviati negli esercizi scorsi.

Per quanto riguarda gli interventi per l'incremento del patrimonio abitativo, sia tramite la realizzazione di nuovi alloggi che l'acquisto ed il recupero di alloggi esistenti, l'effettivo avvio dei lavori relativi agli interventi programmati, da realizzarsi tramite apposito finanziamento pubblico, rimane comunque subordinato all'erogazione dei finanziamenti da parte del soggetto finanziatore, Stato o Regione.

Infatti, l'Ente, allo stato attuale, non ha la capacità di effettuare anticipazioni finanziarie in attesa di rimborso, per cui gli interventi edilizi, ricompresi nel programma annuale di attività, potranno essere avviati solo nel caso in cui sia presumibile in modo certo la tempestiva erogazione dei contributi da parte del soggetto finanziatore, ovvero da parte dello Stato o della Regione.

A tal fine, nel caso degli interventi edilizi da realizzarsi tramite finanziamento a carico dello Stato o della Regione, i relativi lavori verranno appaltati e/o avviati previa verifica dell'effettiva disponibilità del finanziamento concesso e/o della presumibile certezza dell'erogazione dei contributi dal parte del soggetto finanziatore senza necessità di dover effettuare anticipazioni finanziarie per il pagamento dei lavori.

Il "Programma annuale di attività" ha indicato una serie di interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi sul patrimonio immobiliare, diretto prioritariamente alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica, all'eliminazione di barriere architettoniche ed agli alloggi di risulta, per i quali dovranno essere individuati specifici

finanziamenti regionali.

Di seguito si provvede ad illustrare gli interventi edilizi diretti all'incremento del patrimonio abitativo programmati ed il quadro dei relativi finanziamenti per la loro realizzazione.

Sono programmati due interventi costruttivi da realizzare nel Comune di Latina nell'ambito del Programma Integrato denominato "Porta Nord".

**PROGRAMMA INTEGRATO "Porta Nord" – Comune di Latina (Lotto C)
Realizzazione di n.36 alloggi da destinare a canone sostenibile**

Comune	Località	alloggi	Quadro tecnico economico	Tipologia finanziamento			
				Fondi L.560/93	Fondi Stato (L.179/93 - L.493/93)	Fondi Stato (Dm n.2523/2001)	Mezzi propri
Latina	Località "Porta Nord"	36	5.943.000	2.713.000	1.105.000		2.125.000

Per quanto riguarda l'intervento costruttivo per la realizzazione di numero 36 alloggi nel Comune di Latina località "Porta Nord" (Lotto C), finanziato ai sensi del D.M. n.2523/01 per un importo di Euro 1.105.000 e oggetto di finanziamento integrativo per euro 2.713.000 con i fondi derivanti dai proventi degli alloggi ai sensi della Legge 560/93, per l'avvio dei lavori si deve procedere alla redazione del progetto esecutivo ed alla successiva indizione della gara d'appalto.

**PROGRAMMA INTEGRATO "Porta Nord" – Comune di Latina (Lotto B)
Realizzazione di n.24 alloggi da destinare a categorie speciali**

Comune	Località	alloggi	Quadro tecnico economico	Tipologia finanziamento			
				Fondi L.560/93	Fondi Stato (L.179/93 - L.493/93)	Fondi Stato (Dm n.2523/2001)	Mezzi propri
Latina	Località "Porta Nord"	24	2.686.000	1.600.932		1.085.068	

Per quanto riguarda l'intervento costruttivo per la realizzazione di numero 24 alloggi nel Comune di Latina località "Porta Nord" (Lotto B), finanziato ai sensi delle leggi n.179/93 e n.493/93 ai sensi del D.M. n.2523/01 per un importo di

Euro 1.085.068,00 e oggetto di finanziamento integrativo per euro 1.600.932 con i fondi derivanti dai proventi degli alloggi ai sensi della Legge 560/93, per l'avvio dei lavori si deve procedere alla redazione del progetto esecutivo ed alla successiva indizione della gara d'appalto.

Con riferimento al "Piano di ripartizione per il completamento e la costruzione di edifici di edilizia sovvenzionata, ai sensi dell'art.54 della L.R. n.27/2006", approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. 30 ottobre 2007, n.833, il Consiglio di amministrazione con la deliberazione n.23/3 del 31/10/2007 ha approvato la programmazione degli interventi costruttivi da realizzare per un importo complessivo di Euro 11.700.000,00.

Successivamente il finanziamento della Regione è stato integrato per ciascun intervento tramite richiesta di utilizzo i fondi di cui alla legge n.560/93, oltre alla previsione di accensione di mutui bancari.

Si riporta di seguito il quadro complessivo dei finanziamenti utilizzati per l'attuazione di tale programmazione.

località	oggetto	n. all.	Importo finanziato	Fondi L.560/93	Fondi DGRL 833/2007	Mutui
Aprilia	Realizzazione n.47 alloggi Aprilia, Via Londra (edilizia sovvenzionata)	47	5.763.000		4.800.000	963.000
Aprilia	Realizzazione n.40 alloggi Aprilia, Via Londra (agevolata)	40	5.537.000	3.000.000		2.537.000
Cori	Realizzazione n.15 alloggi Cori, "Insito" (edilizia sovvenzionata)	15	1.900.000	400.000	1.500.000	
Gaeta	Realizzazione n.7 alloggi Gaeta, Via Londra (edilizia sovvenzionata)	7	750.000		750.000	
Itri	Realizzazione n.15 alloggi Itri, PDZ 167 (edilizia sovvenzionata)	15	2.200.000	700.000	1.500.000	
Pontinia	Realizzazione n.24 alloggi Pontinia, PDZ 167 (edilizia sovvenzionata)	24	2.900.000	700.000	2.200.000	
Roccagorga	Realizzazione n.9 alloggi Roccagorga, PDZ 167 (edilizia sovvenzionata)	9	950.000		950.000	
		157	20.000.000	4.800.000	11.700.000	3.500.000

In merito agli interventi da effettuarsi nei comuni di Cori, Itri e Pontinia si deve procedere all'indizione delle gare d'appalto.

Per quanto riguarda l'intervento localizzato nel Comune di Aprilia, concernente la realizzazione di n.87 alloggi, di cui n.47 di edilizia agevolata e n.40 di edilizia sovvenzionata, l'Azienda ha espletato e concluso le procedure di appalto per l'affidamento dei relativi lavori.

In esito alla definizione controversie giudiziali insorte per le procedure di aggiudicazione dei lavori, per l'avvio dei lavori si deve procedere alla stipula del contratto di appalto. Per l'anno 2014 si prevede l'esecuzione del 20% dei lavori oggetto dell'appalto.

“Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” D.G.R.L. 17/12/2010 n.595

Normativa	Comune	Località	N. Alloggi	Finanziamento
D.M. 26/03/2008 n.2295 (Ministero delle Infrastrutture)	Sonnino	Via Londra	11	1.830.000,00
TOTALI			118	1.830.000,00

La Regione Lazio con deliberazione n.595 del 17/12/2010, ha ammesso a finanziamento, ai sensi del decreto 26/03/2008 n.2295 del Ministero delle Infrastrutture concernente la realizzazione di “Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”, l'acquisto ed il recupero di n.11 alloggi nel Comune di Sonnino.

Pertanto l'Azienda deve provvede all'acquisto dei suddetti alloggi e, contestualmente, ad avviare i lavori di recupero, previa approvazione del progetto esecutivo ed indizione della gara d'appalto.

INTERVENTI DA ESEGUIRSI DIRETTAMENTE DAI COMUNI

In merito agli interventi da eseguirsi direttamente dai Comuni su specifici finanziamenti disposti dalla Regione Lazio, per l'esecuzione di interventi di recupero, di opere di urbanizzazione e di programmi integrati di intervento di recupero urbano l'Ente agisce, ai sensi della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici - CER - n. 8728 del 16/07/1979, unicamente quale soggetto erogatore - in relazione agli stati di avanzamento dei lavori - degli importi relativi ai finanziamenti concessi.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

In base alla programmazione dell'attività per l'anno 2014, gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere prioritariamente destinati alla salvaguardia della pubblica e dell'igiene pubblica, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed al recupero degli alloggi di risulta.

Posto che le risorse dell'Azienda non consentono di poter programmare interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio gestito, a tale scopo si dovranno reperire appositi finanziamenti.

Si riporta, comunque un prospetto riepilogativo dei lavori di manutenzione da eseguire che si ritengono prioritari.

A tal fine si ribadisce che l'avvio dei lavori resta subordinato alla concessione dei relativi finanziamenti da parte del soggetto finanziatore.

Comune	Lotto	Via	scala	N. alloggi	Importo finanziamento	Locazione	Riscattati	Note
APRILIA	13	A. Moro	ABCD	24	400.000	21	3	facciate
APRILIA	10	A. Moro	AB	12	200.000	11	1	facciate
CASTELFORTE	1	Capanna	ABCD	24	700.000	24	0	facciate e copertura
CASTELFORTE	2	Suio – Via Forcella	ABCD	24	1.000.000	24	0	facciate, copertura impianti
FONDI	14	Lazio	A-Q	92	1.500.000	92	0	facciate
FONDI	15	Lazio	ABCDE	48	600.000	48	0	faccia
FORMIA	8	Scacciagall.	A-M	116	2.000.000	78	38	cappotto e copertura
GAETA	8	Monte Cervino	ABCD	37	300.000	32	5	fognature e copertura
LATINA	3 A	Piazza Mentana	ABCD	24	1.000.000	15	9	Facciate, copertura, consolid. statico
LATINA	5 A	Papiniano	ABCD	32	500.000	27	5	cornicioni e coperture

Bilancio di previsione esercizio 2014

LATINA	48	Largo Montezzi	A	30	250.000	30	0	Intonaci e coperture
MINTURNO	8 A	S. Maria Infante- Piazza Pimpinella	AB	20	500.000	17	3	vespaio eternit
MINTURNO	5	Tame	AB	12	600.000	12	0	facciate coperture fognatura
ROCCAGORGA	1	Piazza Martiri	ABC	24	400.000	20	4	facciate
TERRACINA	16	Caposele	A-Z	92	500.000	86	6	coperture fognature, impianti
TERRACINA	20	Bologna	A/G	78	300.000	65	13	Rimozione coperture eternit
Comuni vari				100	1.000.000			ALLOGGI DI RISULTA
Comuni vari				100	1.000.000			ELIMINAZ. BARRIERE ARCHITETT.
TOTALI				889	€ 12.750.000			

MANUTENZIONE ORDINARIA (PRONTO INTERVENTO) DEGLI ALLOGGI

L'attività di manutenzione di pronto intervento del patrimonio abitativo gestito dall'Ente rappresenta un settore strategico dell'attività di gestione immobiliare, sia per l'esigenza di garantire uno adeguato stato manutentivo del patrimonio immobiliare, sia perchè costituisce la voce di spesa più rilevante dopo quella del personale.

Nel corso del 2012, una volta terminato l'appalto dei lavori di manutenzione di pronto intervento affidati alla C.I.P.E.A., si è provveduto a reinternalizzare tale attività.

Ricondurre all'interno dell'Azienda tale tipologia di attività ha consentito di ottenere un duplice scopo: da un lato svincolarsi da una rigidità di spesa derivante da un canone predeterminato ed avere, quindi, la possibilità di modulare il programma di spesa annuale in base ai vincoli di bilancio esistenti, dall'altro poter ottenere una maggior efficienza di spesa per l'espletamento in proprio della quota di attività amministrativa.

Lo stanziamento di spesa per gli interventi di manutenzione ordinaria sui 7.300 alloggi di ERP gestiti dall'azienda per l'anno 2014 è pari ad Euro 1.400.000 e sarà utilizzato prevalentemente per l'avvio dei sei lotti di appalto dei lavori previsti.

All'interno della previsione di spesa per la manutenzione è stata prevista una voce specifica per gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche all'interno degli alloggi gestiti con una previsione di spesa pari ad euro 50.000, che potrà essere rimodulata in base alle esigenze che nasceranno nel corso dell'esercizio ed alle disponibilità finanziarie dell'Ente.

Si prevede inoltre di dover sostenere una spesa di euro 200.000,00 per interventi di manutenzione nei condomini costituiti, oltre una previsione di spesa di euro 25.000,00 su alloggi gestiti per conto di terzi.

L'Azienda effettuerà un monitoraggio sull'andamento delle spese per

manutenzioni, rapportato ai proventi da alienazione immobiliari, al fine di integrare lo stanziamento per intervenire sul recupero e la manutenzione straordinaria degli alloggi che rientreranno nella disponibilità dell'azienda per essere successivamente riassegnati.

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2014

Il bilancio di previsione per l'anno 2014 è stato redatto in conformità alla nuova disciplina economico-finanziaria introdotta dalla legge regionale n.30/2002 che ha provveduto alla trasformazione dell'Istituto in Azienda.

Pertanto, in base all'art.14 della citata legge regionale ed all'art.21 dello Statuto dell'Ente, si è provveduto alla redazione di un bilancio preventivo, che predetermina il limite finanziario della gestione, formulato sulla base dei criteri dell'art.2423 bis e seguenti del Codice Civile e secondo lo schema previsto dall'art.2425 del Codice Civile, integrato da una situazione amministrativa contenente la previsione dei flussi finanziari.

Il bilancio preventivo, quale strumento di programmazione e di gestione economico finanziaria, è composto da un conto economico in forma scalare formulato in base all'art.2425 del Codice civile e da una situazione finanziaria per la previsione del fabbisogno finanziario aziendale.

Di seguito si riportano in forma aggregata le risultanze del bilancio di previsione per l'esercizio 2014.

In allegato alla presente relazione si trovano il bilancio di previsione nelle sue risultanze analitiche e la relativa previsione dei flussi finanziari.

Si precisa che a partire dall'anno 2012, in conformità al principio contabile n.16, le spese per interventi edilizi con contributo in conto capitale commisurato al costo degli investimenti tramite finanziamento dello Stato o della Regione, saranno appostate tra le immobilizzazioni in corso.

I contributi in conto capitale saranno rilevati tra i ricavi, nella voce "Altri ricavi e proventi" A.5 del bilancio, e verranno rinviati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di risconti passivi.

Alla luce dell'incertezza della disponibilità certa dei finanziamenti concessi per l'attuazione degli interventi edilizi da parte dell'Azienda, non sono state

previste le relative poste nel bilancio di previsione.

Di seguito si espone il conto economico previsionale per l'anno 2014 redatto in forma scalare in conformità a quanto previsto dall'art.2425 del Codice civile.

BILANCIO DI PREVISIONE		ANNO 2014		ANNO 2013	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		7.708.700,00		7.311.200,00	
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		6.568.200,00		6.943.200,00	
a) canoni di locazione			5.147.200,00		5.562.200,00
b) amministrazione stabili			351.000,00		341.000,00
c) rimborsi manutenzione stabili			100.000,00		50.000,00
d) servizi a rimborso			970.000,00		990.000,00
e) compensi tecnici su interventi			0,00		0,00
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI		72.500,00		0,00	
a) lavori interni			50.000,00		0,00
b) immobilizzazioni tecniche			22.500,00		0,00
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI		1.068.000,00		368.000,00	
- vari			1.068.000,00		368.000,00
C) COSTI DELLA PRODUZIONE		-9.515.374,00		-12.866.003,65	
6) PER MATERIE PRIME, SUSS. DI CONSUMO E DI MERCI					
7) PER SERVIZI		-3.834.860,00		-4.167.360,00	
SPESE INTERVENTI EDILIZI		-50.000,00		0,00	
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE		-3.784.860,00		-4.167.360,00	
a) spese generali			-597.860,00		-835.360,00
b) spese amministrazione immobili			-338.000,00		-348.000,00
c) manutenzione ordinaria			-1.675.000,00		-1.625.000,00
d) spese servizi a carico utenza			-974.000,00		-904.000,00
e) spese interventi edilizi			-200.000,00		-455.000,00
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI		-37.800,00		-57.800,00	
9) PER IL PERSONALE		-3.360.848,00		-3.471.593,85	
a) salari e stipendi			-2.332.000,00		-2.464.121,72
b) oneri sociali			-647.848,00		-666.787,19
c) trattamento di fine rapporto			-195.000,00		-154.684,94
e) altri costi			-186.000,00		-186.000,00
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		-1.559.500,00		-2.059.500,00	
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali			-13.200,00		-13.200,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali			-1.546.300,00		-1.546.300,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni					
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante			0,00		-500.000,00
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI		-3.000,00		-3.000,00	
13) ALTRI ACCANTONAMENTI					
14) ONERI DI GESTIONE		-719.366,00		-3.106.749,80	
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		-1.806.674,00		-5.554.803,65	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		76.450,00		57.450,00	
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI					
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:					
d) proventi diversi dai precedenti		213.500,00		195.500,00	
- interessi attivi Cassiere			8.000,00		5.000,00

- interessi attivi conti correnti postali		500,00		500,00
- interessi attivi Fondi L.560/93		190.000,00		177.000,00
- da terzi		15.000,00		13.000,00
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-137.050,00		-138.050,00	
- interessi e oneri bancari		-132.050,00		-133.050,00
- verso terzi		-5.000,00		-5.000,00
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE				
18) RIVALUTAZIONI				
19) SVALUTAZIONI				
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	-90.000,00		0,00	
20) PROVENTI STRAORDINARI	10.000,00		10.000,00	
b) sopravvenienze attive		10.000,00		10.000,00
c) altri proventi straordinari				
21) ONERI STRAORDINARI	-100.000,00		-10.000,00	
c) sopravvenienze passive		-100.000,00		-10.000,00
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	-250.000,00		-200.000,00	
23) UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	-2.070.224,00		-5.697.353,65	

GESTIONE ORDINARIA

Passando all'esame del conto economico scalare di previsione la differenza tra il valore e i costi della produzione evidenzia un saldo negativo di Euro 1.086.674.

Da un punto di vista operativo appare molto più pertinente l'indicazione che possiamo desumere dal valore del MOL, ovvero del "Margine operativo lordo", ritraibile dal conto economico previsionale riclassificato a valore aggiunto, di seguito esposto.

Il MOL, che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro -806.674 ed esprime il margine di contribuzione, ritraibile dalla gestione operativa, destinato a coprire i costi fissi espressi dalle quote di ammortamento e gli altri accantonamenti legati alla gestione tipica.

Tale risultato parziale, costituito dalla differenza tra i costi ed i ricavi derivanti dalla gestione tipica, consente di apprezzare il reddito operativo della gestione tipica, ovvero dell'attività di gestione tecnico-amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, depurato dagli effetti delle politiche di bilancio connesse agli ammortamenti e agli accantonamenti.

Tale risultato dovrebbe indicare la capacità dell'Ente di riuscire a provvedere alla

conservazione del patrimonio immobiliare, al pagamento delle imposte ed al pieno svolgimento delle attività istituzionali sulla base dei risultati della gestione operativa, senza dover dipendere da trasferimenti esterni e/o smobilizzi di patrimonio a seguito di piani di dismissioni immobiliari.

Dalla lettura del saldo negativo emerge chiaramente che, nelle condizioni attuali siamo molto distanti da questa condizione, confermando il fatto che gli IACP prima, e gli Ater oggi, non sono stati concepiti e strutturati per poter raggiungere questa condizione di equilibrio, ma, sostanzialmente, per poter utilizzare in modo efficace i flussi finanziari posti a disposizione per la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica.

A tal fine si ribadisce che il saldo della gestione corrente non viene determinato, e neanche influenzato, dalle scelte e dalle politiche gestionali dell'Azienda, ma dal complesso sistema creato dalla normativa regionale in materia di determinazione dei canoni di locazione, che condiziona in modo diretto l'entità del volume complessivo dei canoni stessi e, quindi, il segno del saldo stesso di gestione.

Il valore negativo della gestione corrente non può e non deve, quindi, essere considerato come misuratore di efficienza dell'attività complessiva aziendale, costituendo, invece, l'indicatore dell'efficienza del sistema amministrativo regionale più che dell'attività dell'Ente, che richiede, tuttavia, sempre più incisivi interventi manageriali finalizzati al miglioramento continuo degli attuali livelli di efficienza interna congiuntamente a nuovi assetti organizzativi.

In sintesi tale saldo può essere considerato come la distanza che separa l'Ente per il raggiungimento di una situazione di piena autonomia economica, e, quindi, del "*pareggio di bilancio*" stabilito dalla legge di trasformazione.

Il legislatore regionale ha finalmente acquisito consapevolezza dell'ambito operativo all'interno del quale le Ater esplicano la loro attività, introducendo esplicitamente al citato art.50 della Legge regionale n.27/2006 la previsione che gli

alloggi per cui siano corrisposti canoni di importo inferiore al costo di gestione e manutenzione dell'alloggio, nella misura fissata dalla Giunta regionale su proposta degli enti gestori, debbano essere oggetto di contratto di servizio tra la Regione e l'ente gestore.

Tale principio ha trovato una prima timida attuazione tramite l'individuazione delle risorse finanziarie per il triennio 2009-2011. Allo stato attuale, purtroppo, tale spesa non è stata rifinanziata dalla Regione Lazio.

Pertanto nella predisposizione del bilancio di previsione, non si è provveduto ad inserire tra i ricavi una voce avente per oggetto i proventi che deriveranno dall'attuazione del contratto di servizio per oggetto.

Gli stanziamenti dei costi amministrativi e di struttura si riferiscono in modo pressoché totale a voci di spesa di natura fissa ed incompressibile. La principale voce di costo avente una natura variabile è costituita dalla spesa per la manutenzione ordinaria, che in parte può essere modulata e riprogrammata in base alle esigenze economico-finanziarie.

Per una lettura in chiave operativa del bilancio di previsione si è provveduto a riclassificare il conto economico, come di seguito esposto.

BILANCIO PREVISIONE 2014 RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO				
Voci	CONTO ECONOMICO		FLUSSI CASSA	
	importo	parziali	importo	parziali
Ricavi		6.886.200		4.177.465
<i>Canoni di locazione</i>	5.147.200		3.205.125	
<i>Compensi amministrazione stabili</i>	351.000		223.790	
<i>Rimborsi manutenzione stabili</i>	100.000		10.000	
<i>Servizi a rimborso</i>	970.000		493.750	
<i>Altri ricavi e rimborsi</i>	318.000		244.800	
Valore della produzione		6.886.200		4.177.465
Costi dei servizi		4.332.026		3.824.126
<i>Servizi</i>	597.860		710.060	
<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	37.800		46.116	
<i>Spese gestione immobiliare</i>	338.000		349.000	
<i>Manutenzione ordinaria</i>	1.675.000		1.264.250	
<i>Servizi a rimborso</i>	974.000		974.000	
<i>Spese interventi edilizi</i>	200.000		240.700	
<i>Altri oneri di gestione (imu, Iva indetraibile, imposte varie)</i>	459.366		179.000	

Bilancio di previsione esercizio 2014

Costi dei servizi per interventi edilizi carico Ater	50.000	61.000
Valore aggiunto	2.554.174	353.339
Costi del personale	3.360.848	3.165.848
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	-806.674	-2.812.509
Ammortamenti	1.559.500	0
Accantonamenti operativi	3.000	0
REDDITO OPERATIVO (EBIT)	-2.369.174	-2.812.509
Risultato della gestione finanziaria	76.450	74.950
<i>Interessi attivi fondi L.560/93</i>	190.000	190.000
<i>Interessi attivi cassiere-conti correnti postali</i>	8.500	8.500
<i>Interessi dilazione (cessioni immobili)</i>	15.000	13.500
<i>Oneri bancari</i>	-30.050	-30.050
<i>Interessi mutui carico Ater Cdp</i>	-15.000	-15.000
<i>Interessi su mutui carico Ater</i>	-87.000	-87.000
<i>Interessi su altri debiti</i>	-5.000	-5.000
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE	-2.292.724	-2.737.559
Saldo della gestione accessoria	822.500	0
<i>Altri ricavi e proventi</i>		
<i>Plusvalenze da cessione alloggi</i>	750.000	0
Patrimonializzazione		
<i>Lavori per interventi edilizi</i>	50.000	
<i>Acquisto immobilizzazioni tecniche</i>	22.500	0
Saldo della gestione speciale (rientri G.S.)	-260.000	0
<i>Fondo ERP 0,50%</i>	-260.000	0
Saldo della gestione straordinaria	-90.000	-90.000
<i>Proventi</i>	10.000	10.000
<i>Oneri</i>	-100.000	-100.000
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)	-1.820.224	-2.827.559
Imposte sul reddito	-250.000	-250.000
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO	-2.070.224	-3.077.559

Ricavi

La principale voce delle entrate è costituita dai canoni di locazione, che risultano pari a complessivi Euro 5.147.200.

Tale voce di bilancio è direttamente legata al sistema di determinazione dei canoni imposto dalla normativa regionale, senza alcuna possibilità di intervento dell'Ente per adeguarne il gettito complessivo agli effettivi costi di gestione del patrimonio immobiliare gestito. Al tal riguardo basti osservare che anche per l'esercizio 2014, al 30% circa degli utenti è stato attribuito il canone mensile minimo di euro 7,75.

Le altre voci di ricavo derivano da rimborsi e recuperi nei confronti degli

assegnatari per l'amministrazione degli fabbricati e spese anticipate.

Le entrate relative ai "Servizi a rimborso", si riferiscono alle spese reversibili sostenute per i servizi condominiali gestiti direttamente dall'Azienda.

La mancata previsione di importi dei compensi tecnici legati agli interventi edilizi risentono, comunque, dell'andamento dei lavori costruttivi avviati dall'Ente e, quindi, dell'incertezza che caratterizza tale variabile.

Spese per servizi

Le spese per i servizi riguardano principalmente l'acquisizione di tutti i fattori esterni necessari all'espletamento del servizio di gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare ed all'attività di stazione appaltante.

SPESE PER SERVIZI 2014		
SPESE INTERVENTI EDILIZI	50.0000	
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE	3.784.860	
a) spese generali		597.860
b) spese amministrazione immobili		338.000
c) manutenzione ordinaria		1.675.000
d) spese servizi a carico utenza		974.000
e) spese interventi edilizi		200.000
Totale	3.834.860	

Le spese relative alla "Manutenzione stabili", concernente la manutenzione di pronto intervento a carico dell'Azienda, è pari a complessivi euro 1.675.000,00, di cui euro 1.450.000,00 destinata all'attività di manutenzione degli alloggi patrimoniali gestiti, euro 200.000,00 per le quote a titolo di manutenzione negli alloggi in condominio ed euro 25.000,00 per gli alloggi di terzi gestiti in base ad apposite convenzioni.

L'importo per l'attività di manutenzione degli alloggi gestiti, pari ad euro 1.400.000,00, da destinare ai lavori di pronto intervento oltre che agli appalti di lavori di manutenzione programmata e lavori di manutenzione non ricompresi nell'appalto di pronto intervento, è stato determinato in base agli stringenti vincoli

imposti dalla dinamica finanziaria aziendale.

Spese per godimento di beni di terzi

Tali spese si riferiscono ai canoni dei contratti in corso per il noleggio di immobilizzazioni tecniche, si seguito specificate:

SPESE PER GODIMENTO BENI DI TERZI	2014
Noleggio autoveicoli	20.000
Noleggio PC - stampanti	10.000
Noleggio impianto telefonico	7.800
Totale	37.800

Spese per il personale

Per quanto riguarda la struttura dei costi per il personale si evidenzia che la voce relativa alle "Spese per il personale", pari a complessivi 3.360.848, è stata comunque stimata partendo dall'attuale configurazione della dotazione dell'organica dell'Ente incrementata di numero tre unità lavorative per gli adempimenti previsti dalla Legge n.68/99 e considerando l'applicazione degli istituti retributivi previsti dal vigente Ccnl "Federcasa".

Imposte e tasse

La voce principale delle poste relative agli impegni tributari è costituita dalle imposte dirette Ires ed Irap.

La voce relativa all'Ires è stata stimata in euro 200.000., mentre l'importo relativo all'Irap è stato invece stimato in Euro 50.000, in base alla tassazione derivante dalla gestione del patrimonio immobiliare.

Il carico fiscale derivante dalle imposte dirette risente della particolare natura dei redditi conseguiti dall'Ente, prevalentemente di natura immobiliare, che vengono assoggettati ad un regime di tassazione che non consente la completa detraibilità fiscale dei costi diretti, le opportune variazioni in aumento apportate in sede di

dichiarazione annuale dei redditi possono determinare la formazione di un reddito imponibile, seppure il bilancio d'esercizio evidenzia una rilevante perdita economica.

Per quanto riguarda invece l'IMU, in base alle innovazioni legislative intervenute, sono stati esclusi dal pagamento dell'imposta gli alloggi regolarmente assegnati.

Ammortamenti e svalutazioni

Tra i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, esposti nel bilancio, figurano:

- l'ammortamento finanziario degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per Euro 1.526.500,00 che è stato calcolato dividendo il costo dei fabbricati per il numero di anni di durata della concessione;
- l'ammortamento tecnico dei locali di proprietà in uso diretto per Euro 21.500,00;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per Euro 19.800,00 e beni immateriali per complessivi Euro 13.200,00; gli ammortamenti sono stati previsti sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui al D.M. 31 dicembre 1988 integrato dai D.P.C.M. 7 gennaio 1952, 23 dicembre 1992, 19 ottobre 1995 e 20 marzo 1996.

Oneri di gestione

Tra gli oneri di gestione, il cui importo complessivo è di euro 719.366, la voce più rilevante deriva dall'iva indetraibile per euro 285.316 e dall'accantonamento dello 0,50% del valore locativo ai sensi dell'art.21 della Legge n.457/78 per euro 260.000.

Il valore dell'IMU di competenza per l'anno 2014, relativo ai locali commerciali, è stato stimato in euro 130.000.

Le voci relative all'acquisto di beni ammortizzabili sono le seguenti:

Acquisto immobilizzazioni	2014
Mobili per ufficio	5.000
Macchine ordinarie per ufficio	2.500
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	5.000
Software applicativi	10.000
Totale	22.500

Proventi e oneri finanziari

La previsione relativa alla gestione finanziaria evidenzia un saldo positivo di euro 76.450, derivante principalmente dagli interessi attivi sui fondi derivanti dall'impiego in depositi a vista fruttiferi dei proventi derivanti dalle cessioni ai sensi della L. n.560/93, stimati in complessivi euro 190.000.

Gli interessi passivi sui mutui sono legati al pagamento degli interessi sulle rate di competenza dell'esercizio

Proventi e oneri straordinari

Gli oneri straordinari sono stati appostati per euro 100.000 , in relazione alle eventuali riliquidazioni per ICI e IMU da parte dei Comuni.

In conclusione si rileva pertanto che il gettito complessivo dei ricavi da canoni di locazione non è in grado di coprire i costi di gestione, e, quindi non permette all'Ente di affrontare lo svolgimento della principale attività di gestione del patrimonio immobiliare attività correnti senza la necessità di ricorrere ad altre risorse per il ripianamento del disavanzo finanziario generato.

Gli Iacp, in passato, hanno trovato la motivazione della loro esistenza nella realizzazione di finalità sociali, senza dover inseguire obiettivi di massimizzazione del profitto, garantendo la gestione del patrimonio abitativo secondo criteri di

economicità tali da garantire l'equilibrio tra i ricavi ed i costi.

L'esame dei dati sintetici di bilancio di previsione dell'Azienda purtroppo non dimostra che l'equilibrio economico è sicuramente raggiungibile, bensì evidenziano che sussistono potenzialità di sviluppo che richiedono un opportuno impegno di risorse, ma soprattutto di volontà, per approfondire l'eventuale ridefinizione delle politiche di gestione del patrimonio residenziale abitativo tramite nuove condizioni sia normative che gestionali necessarie per raggiungere l'obiettivo della parità strutturale di bilancio, quale condizione ineludibile per poter avviarsi verso i nuovi ambiti operativi postulati dalla trasformazione.

PREVISIONE FINANZIARIA

Allo scopo di poter determinare il disavanzo finanziario di amministrazione presunto al 31/12/2014, ovvero il presumibile fabbisogno finanziario dell'Ente, che dovrà essere oggetto di ripianamento nei modi di legge, si è provveduto a redigere apposito prospetto concernente la previsione finanziaria della disponibilità monetaria netta.

In aggiunta si è provveduto a riclassificare le stesse previsioni finanziarie all'interno di un rendiconto finanziario in termini di liquidità che consente di rilevare i flussi finanziari attesi classificati in attività operative, di investimento e finanziarie.

Tale prospetto si propone di evidenziare la capacità dell'impresa di generare flussi finanziari, laddove i flussi finanziari sono costituiti dalle movimentazioni di disponibilità liquide.

Il rendiconto finanziario in termini di liquidità è stato predisposto secondo l'impostazione che espone i flussi di liquidità, ovvero, pur utilizzando le variazioni nella situazione patrimoniale e finanziaria come strumento di redazione, pone l'enfasi sui flussi di liquidità derivanti da tali variazioni.

L'accezione di liquidità adottata è quella di disponibilità liquide in cassa e presso banche più altri depositi di denaro immediatamente prelevabili senza rischio di cambiamento di valore, che include anche le attività finanziarie a breve termine altamente liquide.

Il rendiconto finanziario predisposto inoltre classifica i flussi di cassa nell'esercizio di riferimento in base alle fonti ed agli impieghi per le operazioni della gestione operativa, le attività di investimento e quelle di finanziamento.

RENDICONTO FINANZIARIO DELLE VARIAZIONI DI LIQUIDITA'**FONTI**

Perdita d'esercizio		-2.070.224,00
-/+ Rettifiche di voci che non hanno effetto sulla liquidità		
Ammortamenti	1.559.500,00	
Plusvalenze	-750.000,00	
Capitalizzazione immobilizzazioni	-72.500,00	
Accantonamento TFR	195.000,00	
Accantonamenti	3.000,00	
Rientri	260.000,00	1.195.000,00
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente		-875.224,00
- Smobilizzo TFR c/Inps	-195.000,00	-195.000,00
Variazioni nelle attività correnti diverse dalle liquidità		
- Incremento crediti d'esercizio per la gestione reddituale corrente	-2.819.025,00	
+ Decremento crediti pregressi	1.190.000,00	-1.629.025,00
Variazioni nelle passività correnti		
+ Incremento debiti d'esercizio v/fornitori gestione reddituale corrente	558.250,00	
+ Incremento debiti iva	58.440,00	616.690,00
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE		-2.082.559,00
Diminuzioni di immobilizzazioni		
Vendita di alloggi/locali		2.500.000,00
Diminuzione attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Rate cessionari scadute nell'esercizio	1.250.000,00	
Saldo anticipato rate	100.000,00	1.350.000,00
Aumenti di passività consolidate		
Accensione prestiti pluriennali		
TOTALE FONTI DI LIQUIDITA'		1.767.441,00

IMPIEGHI

Aumenti di immobilizzazioni		
Interessi attivi Fondi L.560/93		190.000,00
Diminuzione di passività consolidate		
Rimborso mutui		208.400,00
Aumenti attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Quota rateale vendite d'esercizio	1.250.000,00	
Rate scadute nell'esercizio insolute	135.000,00	1.385.000,00
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITA'		1.783.400,00
FABBISOGNO FINANZIARIO		-15.959,00

In base alle ipotesi assunte in materia di incassi e pagamenti, il disavanzo finanziario derivante dalla gestione corrente viene stimato in Euro – 2.082.559.

Il risultato finale della disponibilità monetaria netta, poste le ipotesi in materia di incassi derivanti dalle vendite degli alloggi, assume un valore negativo pari a – 15.559, evidenziando una necessità di “Fonti” di pari importo per ottenere l’equilibrio richiesto .

Resta comunque aperta la criticità derivante dalla partite debitorie nei confronti dei fornitori rimaste aperte alla data del 31/12/2013, per le quali dovranno essere individuate ulteriori fonti di finanziamento.

Tale risultato potrà comunque essere ridimensionato nel caso in cui la Regione Lazio provveda al rimborso dei costi sostenuti nell’esercizio di riferimento per l’attuazione degli interventi edilizi con finanziamento a carico della Regione stessa. Parimenti l’Azienda non potrà effettuare spese di investimento tramite anticipazioni finanziarie o comunque in assenza di disponibilità certa dei connessi finanziamenti a carico del soggetto finanziatore, Stato o Regione.

Per il ripianamento del disavanzo previsto verrà, comunque, richiesta alla Regione Lazio l’autorizzazione all’utilizzazione della disponibilità dei proventi derivanti dalle cessioni degli alloggi in base alle disposizioni di legge vigenti.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL COMMISSARIO

(Ing. Fabrizio Ferracci)