

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2013 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 Sindacale.

Il Bilancio pertanto si compone di tre parti:

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

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

In via di premessa va evidenziata la circostanza che, nel corso del 2013, a seguito della decadenza degli organi amministrativi aziendali con decorrenza 25 giugno 2013 determinatasi per effetto del rinnovo del Consiglio Regionale, il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento del 31 luglio 2013 ha provveduto alla nomina del Commissario Straordinario, nelle more della riforma della disciplina regionale del settore.

I provvedimenti che la Regione vorrà adottare, rivestono carattere di estrema urgenza atteso che, al di là delle forme di *governance* che verranno individuate, la gestione ordinaria dell'edilizia residenziale pubblica sta via via assumendo criticità sempre più rilevanti.

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 strutturalmente inattuabile dato l'attuale quadro normativo. Al di là dei necessari interventi finalizzati all'efficientamento dei processi e alla riduzioni dei costi, l'attuale legislazione del comparto rende inattuabile, strutturalmente, tale obiettivo, mettendo seriamente a rischio la continuità operativa e la sostenibilità dell'erogazione dei servizi.

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

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

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

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

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

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

Tale aspetto risulta rilevante anche nei confronti della morosità 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 sia in termini normativi, sia finanziari, con particolare riferimento alla morosità "incolpevole".

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, ma anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltreché ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda l'individuazione degli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione.

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

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.

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

ATER LATINA
DATI GESTIONALI DI SINTESI

	anno 2013 (importi in migliaia di Euro)	anno 2012 (importi in migliaia di Euro)
Alloggi ERP	7.055	7.120
Alloggi di terzi	194	154
Alloggi agevolata	107	100
Locali	246	236
Alloggi Venduti		
Alloggi Venduti	42	76
Affitto Medio Mensile ERP	€ 51,46	€ 51,40
Ricavi da cessioni	€ 1.189	€ 2.674
Valore di realizzo medio	€ 28	€ 35
Dati finanziari		
Fitti ERP	€ 3.631	€ 4.148
Fitti canone calmierato	€ 305	€ 283
Fitti Locali	€ 374	€ 407
Indennità occupazione	€ 530	€ 502
Totale Introiti da Canoni	€ 4.840	€ 5.340
Morosità d'esercizio canoni erp	30%	28%
Costo Manutenzione	€ 1.413	€ 2.230
Spese generali	€ 563	€ 890
Costo Personale	€ 3.133	€ 3.475
Costo organi aziendali	€ 168	€ 288
Tasse		
IMU	€ 127	€ 1.050
IRES	€ 199	€ 22
IRAP	66	
Iva Indetraibile	€ 313	€ 836
Imposta di Registro	€ 58	€ 44
Altre Imposte e tasse	€ 26	€ 14
Personale dipendente		
Totale	55	59
Alloggi per addetto	128	120
Investimenti		

Investimenti nuove costruzioni/ristrutturazioni	€ 1.545	€ 5.318
Investimenti manutenzione straordinaria	€ 449	€ 223
COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (tasse comprese)	€ 838	€ 1.186
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 653	€ 716
MOROSITA' 30%	€ 196	
MOROSITA' 28%		€ 200
DIFFERENZA COSTI/RICAVI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 381	€ 670

Le voci riportate, che attengono all'impatto gestionale dei conti, evidenziano chiaramente come nell'anno 2013 le politiche gestionali intraprese dall'Azienda principalmente finalizzate alla riduzione dei costi per manutenzione, per il personale e per le spese generali, pur avendo avuto un impatto migliorativo sui conti (la differenza annua costi/ricavi per alloggio si è praticamente dimezzata), non hanno evitato il deficit gestionale.

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.

Sul piano dei ricavi, la principale voce di entrata, ovvero i fitti attivi di edilizia residenziale pubblica, va registrata l'ulteriore contrazione del monte canoni dal 2012 (-23%) che fa seguito al differenziale negativo 2012-2011 (14%); in sostanza, nell'arco temporale di due esercizi si è registrata una diminuzione complessiva di oltre un milione di Euro .

Essendo la fissazione dei canoni determinata sulla base reddituale degli assegnata

ri, è evidente l'impossibilità di correggere tale tendenza se non attraverso l'elaborazione di una nuova legislazione regionale

Andando nel dettaglio contabile, il Conto Economico dell'esercizio 2013 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato negativo prima delle imposte di euro 1.881.130 ed una perdita di euro 2.147.030, dato sostanzialmente in linea con quello del precedente esercizio.

La perdita d'esercizio accertata, al di là della strutturale incongruenza tra i ricavi da canoni, stabiliti su base assistenziale, e i costi di gestione immobiliare, è dovuta principalmente agli accantonamenti operativi per la svalutazione dei crediti ed agli accantonamenti relativi ai c.d. rientri della gestione speciale derivanti dalle cessioni degli alloggi.

E' da porre in evidenza, comunque, che la gestione operativa ha subito un netto miglioramento nel 2013. Infatti, rispetto al 2012, a fronte di una contrazione dei ricavi per canoni di locazione pari ad euro 440.072, si può rilevare una diminuzione dei costi per la manutenzione ordinaria, pari ad euro 777.193 ed una diminuzione delle spese per il personale dipendente per euro 342.422.

Volendo confrontare il margine operativo lordo del 2013 rispetto al 2012, si registra un miglioramento di euro 2.303.693, che, al netto delle variazioni relative alla voce straordinaria dell'IMU 2012 e della voce non operativa dell'iva indetraibile, risulta pari ad euro 857.893.

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 5.341.559, ad euro 4.901.487, con un decremento netto di euro 440.072.

La motivazione è sicuramente da ricercarsi nelle richieste di revisione canone presentate dagli assegnatari, che si collegano direttamente al peggioramento delle condizioni economiche generali.

Manifestano invece variazioni in aumento le altre entrate per canoni diversi dall'uso abitativo, dalle quote in acconto e a saldo dei servizi a rimborso.

Nei "Costi della produzione" si rilevano decrementi rilevanti nelle spese per manutenzione ordinaria, nelle spese per servizi e negli oneri diversi di gestione.

L'onere per il personale ha subito una diminuzione del 10% rispetto al 2012, pari ad euro 342.422.

La diminuzione degli oneri diversi di gestione è dovuta principalmente alla variazione della spesa per I.M.U., in seguito all'esclusione degli "alloggi sociali" dall'imponibilità del tributo, oltre che al minor valore dei rientri verso la Gestione speciale ed alla minor IVA assolta sui cantieri, sia di nuove costruzioni che di manutenzione straordinaria.

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

Per quanto riguarda invece l'attività di gestione patrimoniale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, permane il saldo negativo tra ricavi e costi di gestione. A tal fine si evidenzia che tale disavanzo di gestione, determinato dal differenziale tra il canone medio fra un ipotetico alloggio privato ed il canone medio degli alloggi gestiti da ATER per il numero degli alloggi ERP assegnati, costituisce l'indicazione del "valore sociale" del ruolo dell'ATER.

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

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

L'ATTIVITA' DELL'AREA TECNICA

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

- realizzazione di nuove costruzioni
- manutenzione straordinaria
- manutenzione ordinaria e di pronto intervento

All'interno dell'Area viene, inoltre, svolta l'attività di direzione dei lavori, contabilità ed assistenza degli stessi, con tutti gli adempimenti connessi all'attuazione dei programmi degli interventi, 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.

Per quanto riguarda l'attività svolta nell'anno 2013, l'Azienda ha sostanzialmente proseguito la realizzazione degli interventi edilizi avviati negli anni precedenti, senza avviare, nel contempo, nuovi interventi di recupero e di nuove costruzioni.

ATTIVITA' EDILIZIA
INTERVENTI DI NUOVE COSTRUZIONI

Nelle tabelle che seguono vengono riportati gli importi degli stati d'avanzamento corrisposti alle imprese nel corso dell'anno 2013.

Sono stati conclusi i lavori per la costruzione di n.48 alloggi nel Comune di Cisterna, in base alla rilocalizzazione di un finanziamento di Euro 3.377.414, a suo tempo assegnato per la costruzione di alloggi nel Comune di Gaeta, autorizzata dalla Regione Lazio con D.G.R. 26 giugno 2007, n.451, successivamente integrato per euro 1.950.411,75 tramite fondi di cui alla Legge n.560/93, per euro 654.769 mediante l'utilizzo delle economie degli interventi ultimati e collaudati finanziati con i fondi di cui alla legge n.457/78 assegnati in base alla D.G.R.L. n.356 del 30/04/2004 ed euro 1.717.403 tramite ricorso ad altri finanziamenti.

Nel corso del 2013 si è provveduto alla contabilizzazione degli importi relativi agli stati di avanzamento lavori maturati per un importo complessivo di euro 1.194.979, oltre a costi diretti diversi per euro 50.059.

I lavori sono stati ultimati e si è provveduto alla consegna degli alloggi nel corso dell'anno 2013.

Comune di Cisterna di Latina, Piano di zona 167
Realizzazione di n.48 alloggi da destinare ad edilizia sovvenzionata

Normativa	Comune	Località	N. Alloggi	Finanziamento	Spesa 2013
L.457/77 – L.560/93	Cisterna	Piano di zona 167	48	7.700.000,00	1.245.038

Si è conclusa la fase di approvazione dello stato finale relativo ai lavori, avviati nel corso del 2010, per la realizzazione di n.24 alloggi da destinare a categorie speciali

nell'ambito del Contratto di Quartiere II "Porta Nord" in Latina, località Latina Scalo. Il finanziamento complessivo dell'opera è di euro 2.000.000,00 di cui euro 800.000,00 tramite fondi di cui alle leggi n.179/93 e n.493/93 ed euro 1.200.000 tramite fondi di cui alla legge n.560/93. La spesa finale per il 2013 ammonta a euro 96.450.

**CONTRATTO DI QUARTIERE II – Comune di Latina, località Latina Scalo
Realizzazione di n.24 alloggi da destinare a categorie speciali**

Normativa	Comune	Località	N. Alloggi	Finanziamento	Spesa 2013
L.179/93 – L. 493/93 - L.560/93	Latina	CDQ II Latina Scalo	24	2.000.000,00	96.450

In relazione ai due interventi costruttivi da realizzare nel Comune di Latina nell'ambito del Programma Integrato denominato "Porta Nord" (Lotto B e Lotto C) sono ancora in corso le attività necessarie per la definizione e l'avvio delle procedure finalizzate all'affidamento dei lavori.

L'Azienda ha completato i lavori finalizzati al recupero di locali condominiali ubicati in Latina, Via Nervi nel fabbricati di cui al lotto 49° per la realizzazione di n.6 alloggi da assegnare agli aventi diritto. A tal fine sono stati utilizzati mezzi propri salvo copertura tramite finanziamenti specifici.

**Comune di Latina, Via Nervi lotto 49°
Realizzazione di n.6 alloggi**

Normativa	Comune	Località	N. Alloggi	Importo lavori	Spesa 2013
Fondi propri	Latina	Via Nervi (lotto 49°)	6	300.000	240.987

Per quanto riguarda la programmazione degli interventi costruttivi approvata dal Consiglio di amministrazione con la deliberazione n.23/3 del 31/10/2007 per un

importo complessivo di Euro 11.700.000, finanziato dalla Regione Lazio con il “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 con D.G.R. 30 ottobre 2007, n.833, non sono stati ancora avviate le procedure per l’affidamento dei relativi lavori con eccezione dell’intervento da effettuarsi nel Comune di Aprilia.

Infatti, sono state concluse le procedure per l’aggiudicazione dei lavori di appalto per la costruzione di n.87 alloggi nel Comune di Aprilia, di cui n.47 di edilizia agevolata e n.40 di edilizia sovvenzionata. L’effettivo avvio dei lavori risulta comunque condizionato alla stipula del contratto di appalto.

In merito all’intervento per la realizzazione di n.7 alloggi nel Comune di Gaeta, si è provveduto ad acquisire dall’amministrazione comunale l’area interessata per un valore complessivo di euro 300.000.

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

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

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	5.557.260	757.260	4.800.000	0
Aprilia	Realizzazione n.40 alloggi Aprilia, Via Londra (agevolata)	40	5.386.979	2.242.740	0	3.144.239
Cori	Realizzazione n.15 alloggi Cori, "Insito" (edilizia sovvenzionata)	15	1.900.000	400.000	1.500.000	0
Gaeta	Realizzazione n.7 alloggi Gaeta, Via Londra (edilizia sovvenzionata)	7	750.000	0	750.000	0
Itri	Realizzazione n.15 alloggi Itri, PDZ 167 (edilizia sovvenzionata)	15	2.200.000	700.000	1.500.000	0

Pontinia	Realizzazione n.24 alloggi Pontinia, PDZ 167 (edilizia sovvenzionata)	24	2.900.000	700.000	2.200.000	0
Roccagorga	Realizzazione n.9 alloggi Roccagorga, PDZ 167 (edilizia sovvenzionata)	9	950.000	0	950.000	0
		157	19.644.239	4.800.000	11.700.000	3.144.239

INTERVENTI DI RECUPERO E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per quanto riguarda i lavori di manutenzione finanziati con i fondi di cui alla Legge 560/93 sono stati conclusi i lavori di risanamento conservativo n.2 edifici, comprendenti n.72 alloggi di EPR, sito nel Comune di Formia, via Scacciagalline, lotto 9° sc. A/D, ed i lavori di adeguamento antincendio di n.2 edifici siti nel Comune di Latina, lotti 46° e 47°, scale A-M, via P.L. Nervi. Di seguito si riportano gli importi dei costi maturati nel corso dell'anno.

Lavori di risanamento conservativo Comune di Formia, lotto 9° Sc. A-D (L.560/93)

Normativa	Comune	Finanziamento	Spesa 2013
Legge n.560/93	Formia, loc. Scacciagalline	2.170.000	219.896,00

Lavori di adeguamento antincendio Comune di Latina, lotti 46°/47° Sc.A-M(L.560/93)

Normativa	Comune	Finanziamento	Spesa 2013
Legge n.560/93	Latina	200.000	24.382

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Azienda nel corso dell'anno 2013 ha provveduto alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento in base alle funzioni di gestione del patrimonio abitativo patrimoniale.

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 affidamento alle imprese iscritte nell'elenco appositamente predisposto o apposite procedure di gara.

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

Nel corso dell'anno 2013 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati complessivamente pari ad euro 1.829.544

DETTAGLIO SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA

Appalti di pronto intervento	1.413.996
Quote manutenzione per alloggi in condominio	272.081
Lavori manutenzione a carico assegnatari	69.750
Lavori manutenzione a carico assicurazioni	25.319
Lavori manutenzione alloggi universitari	14.460
Lavori manutenzione alloggi gestiti conto terzi (comuni)	33.938
Totali	1.829.544

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 rileva quanto segue.

AMPLIAMENTO NUCLEO FAMILIARE

Nel corso del 2013 sono stati evasi 160 procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare.

CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI

Sono state evase n.28 richieste di cambio alloggio, con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n.176 procedure di subentro nei rapporti locativi.

REVISIONE CANONI

La crisi economica con il conseguente peggioramento delle condizioni reddituali è la

causa del rilevante incremento di richieste di revisione canone presentate nel corso del 2013, nella maggior parte dei casi a seguito di licenziamento o cassa integrazione. Le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n.464, con evidenti riflessi negativi nel volume di ricavi per canoni di locazione, che, come si dirà di seguito, hanno subito una sensibile contrazione rispetto agli esercizi scorsi.

OCCUPAZIONI ABUSIVE

Un altro aspetto fortemente problematico dell'attività gestionale è stato determinato dall'attività legata alla prevenzione delle occupazioni abusive degli alloggi ed alla gestione delle relative problematiche. Tale attività è stata improntata sulla creazione di una rete di rapporti collaborativi tra gli Uffici comunali deputati alla gestione dei problemi abitativi e gli uffici dell'Ente, che hanno saputo trovare anche internamente ottime sinergie per la tempestività degli interventi.

Infatti, nell'anno, sono stati rilevati solo n.25 casi di occupazioni, poste in essere principalmente da congiunti, conviventi senza titolo, dei regolari assegnatari.

Tali risultati denotano una straordinaria inversione di tendenza rispetto agli anni scorsi

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. 7.565.

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

Tipologia	Proprietà ATER	Proprietà Stato	Alloggi gestiti conto terzi	Totale
Alloggi in locazione	7.055	71	194	7.320
Alloggi in locazione edilizia agevolata	107			107
Alloggi ceduti in proprietà				0
Locali ad uso diverso dall'abitazione	121	17	0	138
Totale	7.283	88	194	7.565

I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2013, ha registrato un sensibile incremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 4.901.486, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti	importo emesso	rettifiche emesso
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	3.674.626	4.176.275	-501.649
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	303.656	305.290	-1.634
Indennità di occupazione	488.473	530.001	-41.528
Totale	4.466.754	5.011.565	-544.811

Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	374.732
Canoni di locazione "Casa dello Studente"	60.000
Totale	434.732

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 2013, i canoni di locazione sono stati determinati secondo quanto stabilito dal

comma 3° del citato articolo, ovvero gli stessi devono conformarsi secondo i criteri della legge regionale n. 33/87, come successivamente modificata ed integrata.

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

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

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

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

L'ammontare complessivo dei canoni di locazione degli alloggi - sia patrimoniali che ex demaniali - per l'esercizio in argomento, ammonta a Euro 4.901.486, così suddiviso: Euro 3.674.626 per gli alloggi, Euro 303.656 per alloggi di edilizia agevolata, Euro 488.473 per indennità di occupazione.

Si assiste, quindi, ad un decremento complessivo dell'8% circa del livello delle entrate per canoni di locazione rispetto a quello dell'esercizio precedente, pari a complessivi Euro 440.073.

Tale effetto è sicuramente da ricondurre alla massiccia richiesta di revisione canone degli utenti per le variazioni anagrafico-reddituali subite dagli interessati.

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.

E' 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.

Al fine di poter completare il processo di integrazione contabile tra l'applicativo "SICON" per la gestione della contabilità generale e l'applicativo "GELIM" per la gestione immobiliare, nella redazione del bilancio al 31/12/2013 si era provveduto a riclassificare in due conti contabili intesati a "Crediti verso assegnatari" e "Crediti verso cessionari" i conti di contabilità precedentemente intestati alle varie voci creditorie verso clienti.

Pertanto i conti intestati alle voci di origine dei crediti (locazione, servizi ecc), per un importo complessivo di euro 17.539.588, sono stati riclassificati in soli due conti di contabilità accesi rispettivamente ai crediti verso assegnatari ed ai crediti verso cessionari.

All'inizio dell'esercizio 2013, quindi, dopo aver opportunamente parametrizzato le procedure contabili, sono stati acquisiti in contabilità generale tutti i saldi contabili iniziali degli utenti, sia assegnatari che cessionari, presenti sull'applicativo "Gelim",

previa creazione del singolo partitario per ogni cliente, addebitando in contropartita il conto “15019902 Crediti verso clienti c/transitorio”. Contestualmente tutti i conti patrimoniali riferiti ai clienti assegnatari, sia per crediti che per incassi da rendicontare, sono stati girocontati sul conto “15019902 Crediti verso clienti c/transitorio”.

Successivamente, è stata svolta una capillare attività di riscontro dei saldi contabili dei clienti assegnatari tra le risultanze dell’applicativo “Gelim” e quelle di “Sicon”, effettuando tutte le opportune registrazioni contabili per riconciliare le posizioni contabili dei clienti, tramite addebiti o accrediti del conto “15019902 Crediti verso clienti c/transitorio”, che al 31/12/2013 presenta un saldo di euro 235.385.

I conti dei clienti sono stati riepilogati in vari mastri in base alle varie tipologie di rapporto e il saldo complessivo al 31/12/2013 è pari ad euro 18.176.510.

L’implementazione di nuove procedure gestionali e contabili finalizzate ad ottenere la massima integrazione tra i dati contabili dell’applicativo gestionale “Gelim” e l’applicativo “Sicon”, ha consentito di procedere nel corso dell’anno 2013 all’acquisizione analitica di tutte le bollette emesse e dei relativi incassi per ogni singolo cliente, con evidente miglioramento del sistema contabile e della contabilizzazione del ciclo attivo .

Pertanto nell’anno sono state acquisite bollette per un importo complessivo di euro 10.580.901 oltre ad incassi e rettifiche per complessivi euro 9.108.717.

In tal modo la morosità complessiva nei confronti dei clienti, al lordo delle svalutazioni effettuate per euro 419.146 e riconciliazioni per importi irrilevanti, si è incrementata di euro 1.472.184.

Tra i crediti verso clienti sono presenti, inoltre, altri saldi creditori che non trovano contropartita nelle posizioni contabili di “Gelim”, poiché derivano da altre attività.

Dal punto di vista gestionale i soggetti morosi vengono puntualmente sollecitati ogni qual volta gli stessi vengono a contatto con i singoli uffici.

In via stragiudiziale, nel 2013 sono state inoltrate n. 2.515 diffide, a seguito delle quali sono state richieste ed accordate n. 1.462 rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 3.494.480.

In via giudiziale, sono stati attivati n. 44 decreti ingiuntivi, n. 23 esecuzioni e n. 8 sfratti.

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 primaria esigenza di contenimento dei costi per il personale.

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. Nel corso dell'anno il Comune di Lenola ha affidato la gestione tecnico-amministrativa rispettivamente di n.5 alloggi di proprietà comunale. Attualmente l'Ente gestisce complessivamente n.194 alloggi di proprietà comunale, come di seguito indicato:

Enti proprietari	alloggi
-------------------------	----------------

Comune di Cisterna di Latina	79
Comune di Minturno	30
Comune di Gaeta	75
Comune di Lenola	5
Comune di Fondi	5
Totale	194

AUTOGESTIONI

Anche per l'anno 2013, l'Azienda, in ottemperanza alla normativa vigente che prevede di agevolare una maggiore e più responsabile partecipazione degli assegnatari, ha proseguito nell'attività finalizzata alla costituzione delle gestioni autonome.

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

LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

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

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

Alloggi di proprietà ATER

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, si è avviata 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.

Nel corso dell'anno sono stati perfezionati n.20 cessioni di alloggi ricompresi nei piani approvati, oltre a n.9 cessioni di alloggi trasferiti all'Azienda in proprietà ai sensi della Legge n.388/2000, già ricompresi nei piani di vendita approvati del Demanio, per un valore complessivo di euro 971.270,57.

LE RISORSE UMANE

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di Euro 3.133.030.

La spesa complessiva per il personale, anche alla luce della corresponsione dell'indennità di vacanza contrattuale con effetto retroattivo, ha segnato rispetto all'anno precedente un leggero decremento in virtù dei collocamenti a riposo del personale dipendente e della gestione della dotazione organica.

Sono stati appostati per competenza gli incrementi retributivi liquidati in base all'accordo per il rinnovo economico del Ccnl "Federcasa" stipulato nel corso

dell'anno 2014, pari ad euro 64.613.

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2013, a seguito delle progressioni di carriera:

QUALIFICA	ANNO 2013
Dirigenziale	3
Area quadri "Q"	9
Area "A"	20
Area "B"	19
Area "C"	4
Totale unità lavorative	55

BILANCIO D'ESERCIZIO

La gestione dell'anno 2013, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2013, evidenzia un valore della produzione negativo, risultante dalla differenza tra il valore ed i costi della produzione, pari ad euro - 4.137.058, ed una perdita d'esercizio di euro 2.147.030, come evidenziato dal seguente prospetto di conto economico.

DESCRIZIONE		2013	2012
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	6.409.775	6.795.069
2	<i>Variazione delle rimanenze</i>	34.628	
4	<i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori in corso</i>	13.080	48.877
5	<i>Altri ricavi e proventi</i>	940.836	3.709.666
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	7.398.319	10.553.612
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
7	<i>Per servizi</i>	5.127.468	4.859.489
8	<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	23.844	36.751
9	<i>Per il personale</i>	3.133.030	3.475.452
10	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	1.536.840	3.178.113
11	<i>Variazione delle rimanenze di materie prime, di consumo e merci</i>		
12	<i>Accantonamento per rischi su crediti</i>	744.000	
14	<i>Oneri diversi di gestione</i>	970.195	4.320.261
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	11.535.377	15.870.064
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-4.137.058	-5.316.452
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16	<i>Altri proventi finanziari</i>	2.015.592	289.965
17	<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	117.627	128.722
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	1.897.965	161.243
	RISULTATO ORDINARIO	-2.239.093	-5.155.209
E	PROVENTI STRAORDINARI		
20	<i>Proventi</i>	2.720.206	3.118.607
21	<i>Oneri</i>	2.362.243	113.828
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+E)	-1.881.130	-2.150.430
22	<i>Imposte sul reddito d'esercizio</i>	-265.900	-22.017
23	<i>Perdita d'esercizio</i>	-2.147.030	-2.172.447

Tra i ricavi si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	valore al 31/12/13
Canoni di locazione	4.901.487
Corrispettivi e rimborsi per amm.ne stabili	386.712
Corrispettivi e rimborsi per man.ne stabili	186.246
Corrispettivi per servizi a rimborso	932.150
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	3.180
Totale	6.409.775

La composizione dei ricavi per canoni di locazione è la seguente.

Canoni di locazione

Canoni di locazione	valore al 31/12/13
Canoni di locazione alloggi già di proprietà dello Stato	441.368
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.734.908
Canoni di locazione extra Erp	305.290
indennità di occupazione	530.000
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	358.839
Locali già di proprietà dello Stato	15.893
Canoni locazione alloggi universitari	60.000
Rettifica emesso competenza	-544.811
Totale	4.901.487

La voce 5) "Altri ricavi e proventi" presenta un saldo di euro 940.836.

Proventi e ricavi diversi

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Contributi in conto impianti	1.545.829	8.909.207	-7.363.378
Contributi in conto esercizio	0	1.793.356	-1.793.356
Altri ricavi e proventi	940.836	1.916.310	0
Risconti passivi pluriennali su contributi in conto impianti	-1.545.829	-8.909.207	7.363.378
Totale	940.836	3.709.666	-1.793.356

All'interno di tale voce vengono allocati i contributi in conto impianti dello Stato e regionali, pari ad euro 1.545.829, che vengono sterilizzati tramite la rilevazione di risconti passivi pluriennali di pari importo, rimandando il transito in conto

economico al momento della loro effettiva utilizzazione.

Sono presenti ricavi e proventi vari per un importo complessivo euro 940.836, come di seguito elencato:

Altri ricevi e proventi

descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Rimborso gestione speciale rate mutui	51.707	70.537	-18.830
Rimborsi assicurazioni danni fabbricati	30.230	92.072	-61.842
Recuperi e rimborsi diversi	80.861	2.371	78.490
Diritti di segreteria contratti di appalto	4.777	19.591	-14.814
Diritti di segreteria atti riscatto	7.424	13.627	-6.203
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	183.127	154.542	28.585
Recupero fondo garanzia	37.527	18.855	18.672
Recuperi diversi	2.404	134	2.270
Incentivo GSE	35.255	42477	-7.222
Plusvalenze ordinarie su cessione alloggi e locali (L.560/93-L.R. 27/06)	474.170	1.253.980	-779.810
Erogazione liberale istituto Cassiere	5.000	5.000	0
Iva pro-rata annuale	0	243.124	-243.124
Rettifiche costi	3.514	0	3.514
Contributi formazione aziendale	24.840	0	24.840
Totale	940.836	1.916.310	-975.474

Tra i costi si evidenziano i costi per servizi, pari a complessivi 5.127.468 euro, come di seguito indicati:

Costi per servizi

Descrizione	valore al 31/12/13
Spese per attività costruttiva	1.139.204
Spese generali	732.026
Spese di amministrazione degli stabili	308.025
Spese di manutenzione degli stabili	1.829.544
Spese per interventi edilizi	157.805
Spese per servizi a rimborso	960.864
Totale	5.127.468

I costi relativi al personale dipendente, pari a complessivi 3.133.030 euro, vengono di seguito meglio specificati:

Spese per il personale

Descrizione	valore al 31/12/13
Salari e stipendi	2.368.070
Oneri sociali	513.709
Accantonamento TFR	132.248
Altri costi	119.003
Totale	3.133.030

La voce relativa agli ammortamenti è così composta:

Ammortamenti

Descrizione	valore al 31/12/13
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	14.294
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.522.546

Si è provveduto ad incrementare il fondo svalutazione crediti con un accantonamento d'esercizio pari ad euro 744.000, oltre ad utilizzi per stralcio crediti per un valore complessivo di euro 419.146.

Tra gli oneri diversi di gestione, che ammontano ad euro 970.195, vengono comprese talune spese generali non ricomprese tra i costi della gestione caratteristica, tra le quali, rilevano per importo i c.d. "Rientri della Gestione speciale", come indicato nella tabella che segue.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	valore al 31/12/13
Oneri diversi	36.015
Imposte	137.762
Iva indetraibile pro-rata	313.487
Rientri della Gestione speciale	482.931
Totale	970.195

La variazione netta della componente di costo "Oneri diversi di gestione", rispetto

allo scorso esercizio, è legata principalmente alla variazione legata all'I.M.U. di competenza, alla variazione dell'I.v.a. indetraibile pro-rata, a seguito della detraibilità pro-rata dell'Iva sugli acquisti ed ai c.d. rientri della "Gestione speciale". I rientri della "Gestione speciale" sono costituiti dalle somme che l'Azienda deve riversare a favore della c.d. "Contabilità speciale" istituita ai sensi dell'abrogato art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036 e disciplinata nel dettaglio dalle circolari del Ministero dei Lavori Pubblici - CER n. 25 del 21/10/1981 e n.31 del 30/06/1995.

Tra i costi ricompresi nei "Rientri della Gestione speciale", sono stati contabilizzati a favore della Regione (ex CER), gli incassi derivanti dai prezzi di vendita derivanti dalle cessioni degli alloggi patrimoniali e di proprietà dello Stato effettuate in base ai piani di vendita vigenti oltre agli incassi derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione ed all'importo pari allo 0,50% del valore locativo così come previsto dall'art.13 della L.457/78.

Di seguito si riportano analiticamente le voci contabili ricomprese nei "Rientri della Gestione speciale":

descrizione	valore al 31/12/13
fondo ERP 0,50% alloggi di proprietà e dello Stato	169.670
prezzi cessione alloggi LR.27/06-Piano A	231.426
prezzi cessione alloggi LR.27/06-Piano B	81.835
Totale	482.931

La gestione finanziaria evidenzia un saldo positivo pari ad euro 1.898.011, a fronte di un risultato di euro 161.244 nel 2012, con una variazione positiva di euro 1.736.767. Tale incremento è legato principalmente all'appostazione degli interessi moratori sui crediti insoluti liquidati, con riferimento all'ultimo quinquennio, per un importo di euro 1.860.000. Per quanto riguarda gli interessi attivi sui depositi bancari che accolgono i fondi derivanti dalle cessioni ai sensi della L.560/93, si

rileva un decremento rispetto all'esercizio precedente. Di seguito si riportano in dettaglio le voci relative ai proventi ed oneri finanziari.

Proventi finanziari

descrizione	valore al 31/12/13
Interessi su depositi postali	462
Interessi su deposito bancario istituto cassiere	6.686
Interessi su depositi bancari "Fondi Ater L.560/93"	71.390
Interessi da assegnatari	77.054
Interessi moratori	1.860.000
Totale	2.015.592

La voce relativa agli interessi attivi su depositi bancari "Fondi Ater L.560/93", come sopra evidenziato, deriva dai rendimenti degli impieghi a vista dei fondi che accolgono i proventi derivanti dalla vendita degli alloggi ai sensi della L.560/93.

Oneri finanziari

descrizione	valore al 31/12/13
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	30.008
Interessi su mutui	84.227
Interessi su altri debiti	3.346
Totale	117.581

Proventi e Oneri straordinari

descrizione	valore al 31/12/13
Proventi	
Sopravvenienze attive diverse	376.440
Acquisizione gratuita immobili	0
Iva interventi edilizia	262.536
Totale	638.976
Partite di giro	4.929
Contributi conto capitale interventi edilizi	2.076.301
Totale	2.720.206

descrizione	valore al 31/12/13
Oneri	
Sopravvenienze passive diverse	281.013
Minusvalenze da alienazione	
Totale	281.013
Partite di giro	4.929
Contributi conto capitale interventi edilizi	2.076.301
Totale	2.362.243

La gestione straordinaria evidenzia un risultato positivo di euro 357.693, dovuto principalmente alla rettifica per euro 269.757 relativa all'adeguamento allo storno dei saldi relativi ai debiti per cauzioni prestate da imprese per lavori svolti ed ultimati negli esercizi passati.

Le entrate e le uscite previste in partite di giro, contenute nelle voci "Partite di giro" e "Contributi in conto capitale interventi edilizi", non modificano il risultato economico poichè riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Ente svolge servizio di cassa e contributi ricevuti per la realizzazione degli interventi edilizi.

Il carico fiscale complessivo per imposte ammonta a complessivi euro 265.900, così composto:

Imposte e tasse

descrizione	valore al 31/12/13
IRES	199.000
IRAP	66.900
Totale	265.900

Allo scopo di fornire una rappresentazione che consenta di evidenziare i risultati delle aree gestionali, con particolare riguardo alla gestione tipica, si riporta di seguito apposita tabella contenente la riclassificazione del bilancio d'esercizio a

valore aggiunto, dalla quale si possono desumere i diversi risultati intermedi.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO			
		2013	2012
Ricavi		6.409.775	6.795.069
	<i>Canoni di locazione</i>	4.901.487	5.341.559
	<i>Compensi amministrazione stabili</i>	386.712	284.326
	<i>Rimborsi manutenzione stabili</i>	186.246	318.893
	<i>Servizi a rimborso</i>	932.150	773.513
	<i>Compensi tecnici interventi edilizi</i>	3.180	76.778
Patrimonializzazione		47.708	48.877
	<i>Lavori per interventi edilizi</i>		
	<i>Variazione rimanenze finali lavori</i>	34.628	
	<i>Acquisto immobilizzazioni tecniche</i>	13.080	48.877
Valore della produzione		6.457.483	6.843.946
Costi dei servizi per interventi edilizi			
Costi dei servizi		4.499.374	6.847.108
	<i>Servizi</i>	732.026	968.676
	<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	23.844	36.751
	<i>Spese gestione immobiliare</i>	308.025	210.258
	<i>Manutenzione ordinaria</i>	1.829.543	2.606.736
	<i>Servizi a rimborso</i>	960.864	926.046
	<i>Spese interventi edilizi</i>	157.805	147.771
	<i>Altri oneri di gestione</i>	487.266	1.950.870
Valore aggiunto		1.958.109	-3.162
Costi del personale		3.133.030	3.475.452
MARGINE OPERATIVO LORDO		-1.174.921	-3.478.614
Ammortamenti		1.536.840	1.527.730
	<i>Ammortamenti immateriali</i>	14.294	13.802
	<i>Ammortamenti materiali</i>	32.849	21.986
	<i>Ammortamento finanziario</i>	1.489.697	1.491.942
Accantonamenti operativi		744.000	1.650.382
REDDITO OPERATIVO		-3.455.761	-6.656.726
Risultato della gestione finanziaria		1.897.967	161.243
	<i>Interessi attivi fondi L.560/93</i>	71.390	221.707
	<i>Interessi attivi cassiere-conti correnti postali</i>	7.149	8.879
	<i>Interessi dilazione (cessioni immobili)</i>	77.053	59.378
	<i>Altri interessi attivi</i>	1.860.000	
	<i>Oneri bancari</i>	-30.054	-30.907
	<i>Interessi su mutui carico Ater</i>	-81.025	
	<i>Interessi su mutui carico Stato</i>	-3.201	
	<i>Interessi su altri debiti</i>	-3.345	-97.814
	<i>Gestioni patrimoniali</i>		
Costi dei servizi per interventi edilizi		-1.139.204	
Risultato della gestione atipica		466.666	2.455.686

<i>Altri ricavi e proventi</i>	466.666	f662.330	
<i>Contributo c/esercizio</i>	0	1.793.356	
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE	-2.230.332		-4.039.797
Saldo della gestione speciale (rientri G.S.)	-8.761		-1.115.412
<i>Plusvalenze da cessione alloggi</i>	474.170	1.253.980	
<i>Fondo ERP 0,50%</i>	-169.670	-235.573	
<i>Diritto di prelazione</i>		-154.542	
<i>Quote contanti cessioni L.560/93</i>			
<i>Quote rateali L.560/93 (contanti-interessi)</i>		-17.663	
<i>Quote contanti cessioni LR.27/2006</i>		-709.044	
<i>Quote rateali L.R.27/06 (contanti-interessi)</i>	-313.261	-1.252.570	
Saldo della gestione straordinaria	357.963		3.004.779
REDDITO AL LORDO DELLE IMPOSTE	-1.881.130		-2.150.430
Imposte sul reddito	-265.900		-22.017
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO	-2.147.030		-2.172.447

Il valore della produzione, pari ad euro 6.457.483, a fronte di un valore di euro 6.656.726 per il 2012, subisce un lieve 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 2013 ad euro 1.958.109, mentre nell'anno 2012 risultava pari ad euro -3.162.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro -1.174.921, mentre nel 2012 risultava pari ad euro -3.498.614, 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 netto miglioramento del MOL di euro 2.323.693 è da imputarsi prevalentemente alla scelta aziendale di ridimensionare i costi per la manutenzione ordinaria ed al sensibile risparmio sulle spese del personale per il mancato turn-over delle unità lavorative che hanno cessato il servizio negli

anni 2012 e 2013, oltre variazione della voce di costo relativa all'IMU di competenza che ha subito un decremento di euro 923.040.

Il reddito operativo è, invece pari ad euro -3.455.761, mentre nel 2012 era pari ad euro -6.656.726. Il miglioramento del reddito operativo, oltre alle cause sopra indicate riflette l'accantonamento operativo di euro 744.000 (nel 2012 era di 1.650.383) operato per adeguare il Fondo svalutazione crediti.

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

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.

I suddetti risultati non si discostano dai valori assunti nell'esercizio precedente e, per quanto attiene la struttura dei costi legati sia ai fattori esterni che interni, si rileva una sostanziale invarianza.

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 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.

Si rileva il risultato negativo derivante dalla gestione finanziaria degli impieghi a vista dei depositi bancari intestati ai fondi L.560/93, da ricondurre alla diminuzione della remunerazione di mercato.

Il carico fiscale d'esercizio, pari ad euro 265.900 registra un netto incremento.

LA GESTIONE SPECIALE (ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972 n.1036)

Ai fini della rendicontazione dei rientri finanziari, derivanti dalla c.d. gestione speciale prevista dall'abrogato art.10 del Dpr 1036/1972, vengono allegati al bilancio il prospetto G.S. 1.2B e G.S. 3, peraltro richiesti dalle circolari Ministero dei Lavori Pubblici - CER n. 25 del 21/10/1981 e n.31 del 30/06/1995.

Dai suddetti prospetti si rilevano i risultati della gestione dei rientri della Legge 513/1977 e precedenti e della Legge 560/1993.

Dal G.S.3 si rileva che durante l'esercizio sono stati contabilizzati, a favore della Regione (ex CER), i prezzi e le rate scadute durante l'anno relativi alle cessioni di alloggi ceduti di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita per un ammontare complessivo di Euro 34.161,99.

E' stato, inoltre, contabilizzato a favore dell'ex CER , ora Regione Lazio l'importo di Euro 169.670,00 corrispondente allo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, come previsto al punto

8.2 della delibera CIPE.

Sono state per contro addebitate Euro 54.764,68 di cui euro 51.707,20 per rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione ovvero ceduti a riscatto, e Euro 3.057,48 quale corrispettivo per la gestione dei rientri.

Detto prospetto fornisce, inoltre, i risultati della gestione speciale dei rientri conseguenti all'applicazione della legge n.560 del 24/12/1993 e dai conti patrimoniali che interessano i rapporti con l'ex CER, ora Regione Lazio, si rileva che durante l'esercizio sono stati incassati rientri derivanti dall'attuazione dei piani di vendita per complessivi Euro 1.167.995,19 addebitando in contropartita euro 17.519,93 quale corrispettivo per la gestione dei rientri.

DISAVANZO FINANZIARIO

Il disavanzo finanziario d'esercizio, costituito dalla liquidità assorbita dalla gestione corrente, è a pari ad euro 3.899.870 come si rileva dal Rendiconto finanziario di seguito esposto.

RENDICONTO FINANZIARIO 2013	
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI	8.047.417,35
RISULTATO D'ESERCIZIO	-2.147.029,85
Variazioni che non hanno dato luogo a movimentazioni finanziarie	223.827,07
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente	-1.923.202,78
-/+ Variazioni nelle attività correnti diversi dalle liquidità	-1.132.684,44
+/- Variazioni nei debiti correnti e nei ratei e risconti passivi	-843.982,78
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE	-3.899.870,00

LIQUIDITA' GENERATA DALLA CESSIONE DEGLI IMMOBILI (PIANO VENDITE)	2.264.115,01
LIQUIDITA' UTILIZZATA PER INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI	-1.566.197,67
Rimborsi Regione Lazio	4.658.566,21
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	9.504.030,90

Ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario dell'esercizio 2013, costituito dal fabbisogno di liquidità derivante dalla gestione corrente e pari ad Euro 3.899.870,00 si rende necessario richiedere autorizzazione alla Regione Lazio all'utilizzazione, quanto a Euro 149.067,31 dei fondi contabilizzati nella gestione speciale vincolati alle finalità di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, a mezzo abbattimento del debito nei confronti della Regione Lazio, come risulta dal prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036, e per la rimanente somma di Euro 3.750.802,69, all'utilizzazione di fondi, per euro 1.150.475,26, dalle disponibilità dei rientri finanziari di cui alla legge n. 590/93, così come stabilito al punto 14 della legge stessa a mezzo abbattimento del debito nei confronti della Regione Lazio, come risulta dal citato prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036 ed all'utilizzazione, per euro 2.600.327,43, dei proventi derivanti dalle vendite effettuate ai sensi della Legge regionale n.27/2006.

Nelle more dell'autorizzazione da parte della Regione Lazio all'utilizzazione dei fondi contabilizzati nella gestione speciale ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario, per evitare una serie di superflui giroconti e consentire l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda e la sua attitudine a fronteggiare i fabbisogni finanziari senza comprometterne l'andamento economico, così come previsto dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n.8463/B del 21/12/1994, si procederà ad

utilizzare i fondi contabilizzati nella gestione speciale vincolati alle finalità di cui all'art. 25 della legge n. 513/77 ed alle destinazioni di cui alla legge 24/12/1993 n.560, a mezzo abbattimento dell'intero importo a debito nei confronti della Regione Lazio, per l'importo complessivo di Euro 1.299.542,57 come risulta dal prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Ing. Fabrizio Ferracci)