

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2014 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 2014 il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento n. T00346 del 1° ottobre 2014 ha provveduto alla riconferma 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 connotato 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.

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

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

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

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

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

La determinazione su base reddituale, espone peraltro il monte canoni all'andamento economico generale, per cui è da aspettarsi una ulteriore progressiva

contrazione, sulla base dei già rilevati minor redditi percepiti dall'utenza in concomitanza della crisi economica in essere.

Tale aspetto risulta rilevante anche nei confronti della morosità 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.

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

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

ATER LATINA**DATI GESTIONALI DI SINTESI**

	anno 2014 (importi in migliaia di Euro)	anno 2013 (importi in migliaia di Euro)	anno 2012 (importi in migliaia di Euro)
Alloggi ERP	7015	7.055	7.120
Alloggi di terzi	188	194	154
Alloggi agevolata	107	107	100
Locali	138	246	236
Alloggi Venduti			
Alloggi Venduti	40	42	76
Affitto Medio Mensile ERP	€ 53,17	€ 51,46	€ 51,40
Ricavi da cessioni	€ 849	€ 1.189	€ 2.674
Valore di realizzo medio	€ 21	€ 28	€ 35
Dati finanziari			
Fitti ERP	€ 3.948	€ 3.631	€ 4.148
Fitti canone calmierato	€ 312	€ 305	€ 283
Fitti Locali	€ 368	€ 374	€ 407
Indennità occupazione	€ 527	€ 530	€ 502
Totale Introiti da Canoni	€ 5.156	€ 4.840	€ 5.340
Morosità d'esercizio canoni erp		30%	28%
Costo Manutenzione	€ 1.755	€ 1.413	€ 2.230
Spese generali	€ 439	€ 563	€ 890
Costo Personale	€ 3.164	€ 3.133	€ 3.475
Costo organi aziendali	€ 98	€ 168	€ 288
Tasse			
IMU	€ 142	€ 127	€ 1.050
IRES	€ 282	€ 199	€ 22
IRAP	€ 14	66	
Iva Indetraibile	€ 230	€ 313	€ 836
Imposta di Registro	€ 49	€ 58	€ 44
Altre Imposte e tasse	€ 20	€ 26	€ 14
Personale dipendente			

Totale (valore medio annuo)	54,25	55	59
Alloggi per addetto	137	128	120
Investimenti			
Investimenti nuove costruzioni/ristrutturazioni		€ 1.545	€ 5.318
Investimenti manutenzione straordinaria		€ 449	€ 223
COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (tasse comprese)			
COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (tasse comprese)	€ 831	€ 838	€ 1.186
INCASSO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 710	€ 653	€ 716
MOROSITA' 30%		€ 196	
MOROSITA' 28%	198,8395317		€ 200
DIFFERENZA COSTI/RICAVI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 320	€ 381	€ 670
TASI/alloggio (introdotta 2014)	€ 94		
DIFFERENZA COSTI/RICAVI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 414		

Le voci riportate, che attengono all'impatto gestionale dei conti, evidenziano chiaramente come nell'anno 2014 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, ha visto terminare la dinamica di contrazione degli ultimi anni, conoscendo, viceversa, un aumento del 10%.

Andando nel dettaglio contabile, il Conto Economico dell'esercizio 2014 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato negativo di euro 1.950.532, migliorativo rispetto al precedente esercizio di euro - 2.147.030. C'è da rilevare, peraltro, che senza l'incidenza dell'imposta TASI dovuta a partire dall'esercizio in questione per un importo di euro 670.807, la perdita d'esercizio si sarebbe limitata ad circa 1,2 mln di euro, pari alla metà circa del risultato 2013.

E' da porre in evidenza, comunque, che la gestione operativa ha subito un netto miglioramento nel 2014.

Si rileva, rispetto al 2013, un incremento dei ricavi per canoni di locazione pari ad euro 314.138, a fronte di un incremento dei costi per la manutenzione ordinaria di euro 352.780, una diminuzione dei costi per le spese generali pari ad euro 194.999 ed un lieve incremento delle spese per il personale dipendente per euro 31.336.

Volendo confrontare il margine operativo lordo rilevato dal conto economico riclassificato a valore aggiunto del 2014 rispetto al 2013, si registra un peggioramento di euro - 341.986, che, al netto delle variazioni relative alla voce straordinaria della TASI 2013, evidenzia, invece un miglioramento del risultato pari ad euro 328.821.

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 4.901.487 ad euro 5.215.625 con un incremento netto di euro 314.139.

Manifestano variazioni in aumento le altre entrate per quote in acconto e a saldo dei servizi a rimborso.

Nei "Costi della produzione" si rilevano decrementi rilevanti nelle spese generali e di amministrazione degli stabili. Gli oneri diversi di gestione presentano al netto

della voce relativa alla TASI 2014, un decremento di euro 349.420.

L'onere per il personale ha subito una diminuzione sia per la voce salari e stipendi (- 94.842 euro), sia per la voce retribuzione dirigenti (-17.274 euro), mentre è incrementata la voce relativa ai contributi assistenziali per effetto dell'applicazione dei contributi maternità e malattia, precedentemente non corrisposti.

La diminuzione degli oneri diversi di gestione è dovuta 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 2014, 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

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 e la relativa stipula del contratto 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. Nel corso del 2015 si è dato avvio ai relativi lavori da parte del soggetto aggiudicatario dell’appalto.

Nel corso del 2014 l’Azienda ha programmato l’utilizzo dei fondi provenienti dalla cessione degli alloggi ai sensi della Legge n.560/1993 per i seguenti interventi costruttivi, che saranno avviati nel corso del 2015:

- Realizzazione di n.17 alloggi nei piani pilotis e nei locali in disuso in fabbricati patrimoniali siti nei Comuni di Aprilia, Fondi, Gaeta e Minturno per l’importo complessivo di euro 1.2000.000,00;

- Riqualficazione e recupero di un edificio di civile abitazione sito nel Comune di Sonnino, via San Gaspare, per la realizzazione di n.11 alloggi per l’importo

integrativo di euro 277.000.

INTERVENTI DI RECUPERO E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel corso del 2014 l'azienda ha programmato l'utilizzo dei fondi provenienti dalla cessione degli alloggi ai sensi della Legge n.560/1993 per interventi di manutenzione adeguamento e recupero per l'importo complessivo di euro 900.000,00, come di seguito indicato:

- Interventi di adeguamento alle norme di prevenzione incendi in edifici patrimoniali siti nei Comuni di Aprilia, Cisterna di Latina e Terracina per l'importo di euro 300.000;
- Intervento di recupero di n.4 edifici di Erp siti nel Comune di Latina, Piazza Mentana, per l'importo di euro 600.000;

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Azienda nel corso dell'anno 2014 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 2014 sono pervenute al numero verde aziendale n. 1.457 chiamate per richieste di intervento, nonché ulteriori 800 istanze pervenute per iscritto.

I tecnici dell'azienda hanno eseguito circa 1.600 sopralluoghi.

Gli interventi manutentivi effettuati sono stati n. 1.089.

Nel corso dell'anno 2014 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati complessivamente pari ad euro 2.182.323

DETTAGLIO SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA

Appalti di pronto intervento	1.755.010
Quote manutenzione per alloggi in condominio	288.303
Lavori manutenzione a carico assegnatari	86.804
Lavori manutenzione alloggi universitari	6.188
Lavori manutenzione alloggi gestiti conto terzi (comuni)	46.018
Totali	2.182.323

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 2014 sono stati evasi n. 171 procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare.

CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI

Sono state evase n. 49 richieste di cambio alloggio, con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n.138 procedure di subentro nei rapporti locativi.

INDAGINE ANAGRAFICO-REDDITUALE E REVISIONE CANONI

Al di là delle richieste di revisione a seguito di licenziamento o cassa integrazione, il

monte canoni si è incrementato per effetto dell'attività amministrativa svolta relativamente all'indagine anagrafico-reddituale periodica 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.

Le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n.218.

OCCUPAZIONI ABUSIVE

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

Infatti, nell'anno, sono stati rilevati n. 43 casi di occupazioni, poste in essere principalmente da congiunti, conviventi senza titolo, dei regolari assegnatari.

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

ALLOGGI DI RISULTA

Nel corso del 2014 sono stati recuperati e riassegnati agli aventi diritto n. 78 unità abitative, grazie ad una solerte attività che ha scongiurato potenziali ulteriori occupazioni abusive.

RELAZIONI CON GLI UTENTI

Gli addetti al servizio, hanno effettuato nell'anno n. 594 sopralluoghi per la definizione

di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 3.785 ricevimenti pubblico.

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. 7.519.

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	7.015	71	188	7.274
Alloggi in locazione edilizia agevolata	107			107
Locali ad uso diverso dall'abitazione	121	17		138
Totale	7.243	88	188	7.519

I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2014, ha registrato un sensibile incremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 5.215.625, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti	importo emesso	rettifiche emesso
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	3.948.243	3.988.797	-40.554
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	311.860	311.860	
Indennità di occupazione	527.397	527.397	
Totale	4.787.500	4.828.054	-40.554

Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	368.125
Canoni di locazione "Casa dello Studente"	60.000
Totale	428.125

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 2014, 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 4.787.500, così suddiviso: Euro 3.948.243 per gli alloggi, Euro 311.860 per alloggi di edilizia agevolata, Euro 527.397 per indennità di occupazione.

Si assiste, quindi, ad un incremento netto del 6,4% circa del livello delle entrate per canoni di locazione rispetto a quello dell'esercizio precedente, pari a complessivi Euro.

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.

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 2014 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 .

In tal modo la morosità complessiva nei confronti dei clienti si è incrementata di euro 2.570.929.

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 2014 sono state inoltrate n.99 diffide, sono state richieste ed accordate n.265 rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 383.697 ed incassati in corso d'esercizio 48.442.

In via giudiziale, sono stati operati attivati n. 46 decreti ingiuntivi/precetti con un importo recuperato pari ad euro 269.299 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.188 alloggi di proprietà comunale, come di seguito indicato:

Enti proprietari	alloggi
Comune di Cisterna di Latina	73
Comune di Minturno	30
Comune di Gaeta	75
Comune di Lenola	5
Comune di Fondi	5
Totale	188

AUTOGESTIONI

Anche per l'anno 2014 , 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, oltre a proseguire la vendita delle unità ricomprese nei piani di vendita approvati, 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.31 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 849.855,84.

LE RISORSE UMANE

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di Euro 3.164.366.

L'onere per il personale ha subito una diminuzione sia per la voce salari e stipendi (- 94.842 euro), sia per la voce retribuzione dirigenti (-17.274 euro), mentre è incrementata la voce relativa ai contributi assistenziali relativi all'applicazione dei contributi maternità e malattia (+ 119.443 euro), precedentemente non corrisposti e per effetto di un contenzioso con l'INPS definito in corso d'anno. Tale voce ha assorbito, sostanzialmente, i risparmi relativi alla voce salari e stipendi.

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2014:

QUALIFICA	ANNO 2014
Dirigenziale	2
Area quadri "Q"	9
Area "A"	19
Area "B"	19
Area "C"	4
Totale unità lavorative	53

In corso d'anno si è verificato il pensionamento di un dirigente (decorrenza mese di novembre) e di un impiegato di fascia A (decorrenza mese giugno).

A livello gestionale l'Azienda ha proseguito nel blocco del turn over, peraltro come disposto dagli Organi Regionali.

Se tale azione è stata funzionale al contenimento dei costi, d'altro canto non può non rilevarsi la difficoltà operativa degli uffici: le carenze di organico (53 unità di personale in servizio, rispetto ai previsti 74) hanno determinato, ovviamente, un appesantimento dei carichi individuali, costringendo al ricorso all'attribuzione di interim funzionali.

BILANCIO D'ESERCIZIO

La gestione dell'anno 2014, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2014, evidenzia un valore della produzione negativo, risultante dalla differenza tra il valore ed i costi della produzione, pari ad euro 1.851.602, ed una perdita d'esercizio di euro 1.950.532, come evidenziato dal seguente prospetto di conto economico.

DESCRIZIONE		2014	2013
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	7.076.134	6.409.775
2	<i>Variazione delle rimanenze</i>		34.628
4	<i>Incrementi di immobilizzazioni</i>	393.159	13.080
5	<i>Altri ricavi e proventi</i>	1.467.314	940.836
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	8.936.607	7.398.319
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
7	<i>Per servizi</i>	4.656.785	5.127.468
8	<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	22.953	23.844
9	<i>Per il personale</i>	3.164.367	3.133.030
10	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	1.652.522	1.536.840
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>	1.291.582	970.195
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	10.788.209	11.535.377
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-1.851.602	-4.137.058
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16	<i>Altri proventi finanziari</i>	445.598	2.015.592
17	<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	123.961	117.627
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	321.637	1.897.965
	RISULTATO ORDINARIO	-1.529.965	-2.239.093
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20	<i>Proventi</i>	110.240	2.720.206
21	<i>Oneri</i>	234.382	2.362.243
	TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	-124.142	357.963
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+E)	-1.654.107	-1.881.130
22	<i>Imposte sul reddito d'esercizio</i>	-296.425	-265.900
23	<i>Perdita d'esercizio</i>	-1.950.532	-2.147.030

Tra i ricavi si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	valore al 31/12/14
Canoni di locazione	5.215.625
Corrispettivi e rimborsi per amm.ne stabili	350.040
Corrispettivi e rimborsi per man.ne stabili	526.239
Corrispettivi per servizi a rimborso	958.001
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	26.229
Totale	7.076.134

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	397.181
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.591.616
Canoni di locazione extra Erp	311.860
indennità di occupazione	527.397
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	352.400
Locali già di proprietà dello Stato	15.725
Canoni locazione alloggi universitari	60.000
Rettifica emesso competenza	-40.554
Totale	5.215.625

La voce 5) "Altri ricavi e proventi" presenta un saldo di euro 1.467.314.

Proventi e ricavi diversi

Descrizione	valore al 31/12/14
Contributi in conto impianti	637.482
Contributi POR FESR Lazio 2007-2014	289.590
Altri ricavi e proventi	1.177.724
Risconti passivi pluriennali su contributi in conto impianti	-637.482
Totale	1.467.314

All'interno di tale voce vengono allocati i contributi in conto impianti dello Stato e regionali, pari ad euro 637.482, 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 1.177.724, come di seguito elencato:

Altri ricevi e proventi

descrizione	valore al 31/12/14
Rimborso "Gestione speciale" quote capitale mutui	11.292
Recupero istruttoria pratiche diverse	1.062
Rimborsi assicurazioni danni fabbricati	19.783
Recuperi e rimborsi diversi	31.324
Diritti di segreteria contratti di appalto	608
Diritti di segreteria atti riscatto	8.199
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	149.489
Erogazioni liberali	5.000
Penali appalti	3.400
Recupero F.do garanzia Inps	49.771
Rettifiche di costo	290
Incentivo per impianto fotovoltaico	51.229
Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr.Stato	821.509
Contributi formazione aziendale	24.768
Totale	1.177.724

Tra i costi si evidenziano i costi per servizi, pari a complessivi 4.656.786 euro, come di seguito indicati:

Costi per servizi

Descrizione	valore al 31/12/14
Spese per attività costruttiva	560.278
Spese generali	537.027
Spese di amministrazione degli stabili	276.158
Spese di manutenzione degli stabili	2.182.323
Spese per interventi edilizi	150.501
Spese per servizi a rimborso	950.499
Totale	4.656.786

I costi relativi al personale dipendente, pari a complessivi 3.164.366 euro, vengono di seguito meglio specificati:

Spese per il personale

Descrizione	valore al 31/12/14
Salari e stipendi	2.273.126
Oneri sociali	632.704
Accantonamento TFR	142.014
Altri costi	116.522
Totale	3.164.366

La voce relativa agli ammortamenti è così composta:

Ammortamenti

Descrizione	valore al 31/12/14
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	14.671
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.637.581

Tra gli oneri diversi di gestione, che ammontano ad euro 1.291.582, 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" per l'incasso dei diritti di prelazione, come indicato nella tabella che segue.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	valore al 31/12/14
Immobilizzazioni direttamente spesabili	16.987
Oneri diversi	57.520
Imposte	25.378
IMU	141.707
TASI	670.807
Iva indetraibile pro-rata	229.694
Rientri della Gestione speciale	149.489
Totale	1.291.582

La variazione netta della componente di costo “Oneri diversi di gestione”, rispetto allo scorso esercizio, è legata principalmente alla variazione legata alla TASI, quale tributo introdotto a partire dall’esercizio 2014, 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 Regione in base alla 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) solo gli incassi derivanti dall’estinzione del diritto di prelazione.

La gestione finanziaria evidenzia un saldo positivo pari ad euro 321.637.

Tale risultato positivo è legato principalmente all’appostazione degli interessi moratori sui crediti insoluti liquidati, con riferimento all’anno 2014, per un importo di euro 335.936. 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 31/12/14
Interessi su depositi postali	494
Interessi su deposito bancario istituto cassiere	3.784
Interessi su depositi bancari “Fondi Ater L.560/93”	28.378
Interessi da assegnatari	75.177

Interessi moratori	335.396
Interessi attivi su depositi finanziamenti	390
Interessi su mutui da erogare	1.979
Totale	445.598

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 31/12/14
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	30.304
Interessi su mutui	85.733
Interessi su altri debiti	7.924
Totale	123.961

Proventi e Oneri straordinari

descrizione	valore al 31/12/14
Proventi	
Sopravvenienze attive diverse	90.102
Totale	90.102
Partite di giro	6.000
Contributi conto capitale interventi edilizi	14.138
Totale	110.240

descrizione	valore al 31/12/14
Oneri	
Sopravvenienze passive diverse	209.731
Minusvalenze da alienazione	4.513
Totale	214.244
Partite di giro	6.000
Contributi conto capitale interventi edilizi	14.138
Totale	234.382

La gestione straordinaria evidenzia un risultato positivo di euro 124.142.

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 296.425, così composto:

Imposte e tasse

descrizione	valore al 31/12/14
IRES	282.188
IRAP	14.237
Totale	296.425

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		
	2014	2013
Ricavi	7.076.134	6.409.775
<i>Canoni di locazione</i>	5.215.625	4.901.487
<i>Compensi amministrazione stabili</i>	350.040	386.712
<i>Rimborsi manutenzione stabili</i>	526.239	186.246
<i>Servizi a rimborso</i>	958.001	932.150
<i>Compensi tecnici interventi edilizi</i>	26.229	3.180
Patrimonializzazione	393.159	47.708
<i>Lavori per interventi edilizi</i>	359.575	
<i>Variazione rimanenze finali lavori</i>		34.628

<i>Acquisto immobilizzazioni tecniche</i>	33.584	13.080	
Valore della produzione	7.469.293		6.457.483
Costi dei servizi per interventi edilizi	560.278		
Costi dei servizi	5.261.554		4.499.372
<i>Servizi</i>	537.027	732.026	
<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	22.953	23.844	
<i>Spese gestione immobiliare</i>	276.158	308.025	
<i>Manutenzione ordinaria</i>	2.182.323	1.829.543	
<i>Servizi a rimborso</i>	950.499	960.864	
<i>Spese interventi edilizi</i>	150.501	157.805	
<i>Altri oneri di gestione</i>	1.142.093	487.264	
Valore aggiunto	1.647.461		1.958.111
Costi del personale	3.164.366		3.133.030
MARGINE OPERATIVO LORDO	-1.516.905		-1.174.919
Ammortamenti	1.652.522		1.536.840
<i>Ammortamenti immateriali</i>	14.671	14.294	
<i>Ammortamenti materiali</i>	50.899	32.849	
<i>Ammortamento finanziario</i>	1.586.952	1.489.697	
Accantonamenti operativi			744.000
REDDITO OPERATIVO	-3.169.427		-3.455.759
Risultato della gestione finanziaria	321.637		1.897.967
<i>Interessi attivi fondi L.560/93</i>	28.768	71.390	
<i>Interessi attivi cassiere-conti correnti postali</i>	4.278	7.149	
<i>Interessi dilazione (cessioni immobili)</i>	75.177	77.053	
<i>Altri interessi attivi</i>	337.375	1.860.000	
<i>Oneri bancari</i>	-30.304	-30.054	
<i>Interessi su mutui carico Ater</i>	-85.033	-81.025	
<i>Interessi su mutui carico Stato</i>	-700	-3.201	
<i>Interessi su altri debiti</i>	-7.924	-3.345	
Costi dei servizi per interventi edilizi			-1.139.204
Risultato della gestione atipica	645.805		466.666
<i>Altri ricavi e proventi</i>	356.215	466.666	
<i>Contributi</i>	289.590	0	
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE	-2.201.985		-2.230.330
Saldo della gestione speciale (rientri G.S.)	672.020		-8.761
<i>Plusvalenze da cessione alloggi</i>	821.509	474.170	
<i>Fondo ERP 0,50%</i>		-169.670	
<i>Diritto di prelazione</i>	-149.489		
<i>Quote rateali L.R.27/06 (contanti-interessi)</i>		-313.261	
Saldo della gestione straordinaria	-124.142		357.963
REDDITO AL LORDO DELLE IMPOSTE	-1.654.107		-1.881.128
Imposte sul reddito	-296.425		-265.900
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO	-1.950.532		-2.147.028

Il valore della produzione, pari ad euro 7.469.293, a fronte di un valore di euro 6.457.483 per il 2013, subisce un sensibile incremento. Il valore aggiunto caratteristico, a sua volta, dato dalla differenza tra il valore della produzione, distinto nelle singole classi di ricavo, ed il costo di beni e servizi acquistati presso terzi (fattori esterni), escludendo i cosiddetti fattori interni, è pari per l'anno 2014 ad euro 1.647.461, mentre nell'anno 2013 risultava pari ad euro 1.958.111.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro -1.516.905, mentre nel 2013 risultava pari ad euro -1.174.919, ed esprime il margine di contribuzione destinato a coprire i costi fissi espressi dalle quote di ammortamento e gli altri accantonamenti legati alla gestione tipica. Tale risultato parziale consente di apprezzare il reddito operativo depurato dagli effetti delle politiche di bilancio connesse agli ammortamenti e agli accantonamenti. Il peggioramento del MOL di euro 371.986, nonostante il sensibile risparmio sulle spese del personale per il mancato turn-over delle unità lavorative che hanno cessato il servizio negli anni 2012, 2013 e 2014, è da imputarsi al riallineamento dei costi per la manutenzione ordinaria (incremento di euro 352.779) ed alla voce di costo relativa alla TASI (euro 670.807), introdotta con effetto a partire dall'anno 2014.

Il reddito operativo è, invece pari ad euro -3.169.427, mentre nel 2013 era pari ad euro - 3.455.759.

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.

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 22.736,76.

Sono state per contro addebitate Euro 14.039,05, di cui euro 11.291,65 per rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione ovvero ceduti a riscatto, e Euro 2.747,40 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 826.824,83 addebitando in contropartita euro 12.402,37 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 3.386.631 come si rileva dal Rendiconto finanziario di seguito esposto.

RENDICONTO FINANZIARIO 2014	
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI	9.507.030,90
RISULTATO D'ESERCIZIO	-1.950.532,00
Variazioni che non hanno dato luogo a movimentazioni finanziarie	407.199,56
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente	-1.543.332,44
-/+ Variazioni nelle attività correnti diversi dalle liquidità	-2.432.833,12
+/- Variazioni nei debiti correnti e nei ratei e risconti passivi	589.535,44
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE	-3.386.630,12
-/+ Variazione altri crediti	-206.556,85
+/- Variazioni debiti consolidati	-413.864,05
LIQUIDITA' GENERATA DALLA CESSIONE DEGLI IMMOBILI	2.231.266,95
Immobilizzazioni in corso	-39.259,98
Rimborsi finanziamenti Regione Lazio	2.742.993,93
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	10.434.980,78

Ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario dell'esercizio 2014, costituito dal fabbisogno di liquidità derivante dalla gestione corrente e pari ad Euro 3.386.630,12 si rende necessario richiedere autorizzazione alla Regione Lazio all'utilizzazione, quanto a Euro 11.104,06 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 3.381.526,06,

all'utilizzazione di fondi, per euro 814.422,46, 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 654.238,84, dei proventi derivanti dalle vendite effettuate ai sensi della Legge regionale n.27/2006.

Per quanto attiene alla restante quota di disavanzo finanziario, pari ad euro 1.912.864,76, si rimane in attesa delle opportune direttive che la Giunta regionale vorrà adottare ai sensi dell'art15, 2 comma, della Legge regionale n.30/2002.

Nelle more dell'autorizzazione da parte della Regione Lazio all'utilizzazione dei fondi contabilizzati nella gestione speciale ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario, per evitare una serie di superflui giroconti e consentire l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda e la sua attitudine a fronteggiare i fabbisogni finanziari senza comprometterne l'andamento economico, così come previsto dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n.8463/B del 21/12/1994, si procederà ad utilizzare i fondi contabilizzati nella gestione speciale vincolati alle finalità di cui all'art. 25 della legge n. 513/77 per euro 11.104,06, a mezzo abbattimento dell'intero importo a debito nei confronti della Regione Lazio, ed alle destinazioni di cui alla legge 24/12/1993 n.560 per l'importo euro 814.422,46, come risulta dal prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Ing. Fabrizio Ferracci)