

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2015 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 2015 il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento n. T00203 del 2 ottobre 2015 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 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.

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, così come verificatosi per l'anno 2015.

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, oltretutto 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:

SCHEDA COSTI GESTIONALI	anno 2015 (importi in migliaia di Euro)		anno 2014 (importi in migliaia di Euro)
Dati patrimonio immobiliare gestito			
Alloggi ERP	6974		7015
Alloggi di terzi	188		188
Alloggi agevolata	107		107
Locali	138		138
Dati piano vendite			
Alloggi Venduti	39	-€ 1	40
Affitto Medio Mensile ERP	€ 45,39	-€ 1,51	€ 46,90
Affitto Medio Mensile ERP (compresa indennità occupazione)	€ 51,70	-€ 1,47	€ 53,17
Affitto Medio Mensile "Calmierato"	€ 137,85	-€ 0,38	€ 138,24
Affitto Medio Mensile "Locali"	€ 248,44	-€ 38,26	€ 286,70
Ricavi da cessioni	€ 1.499	€ 650,00	€ 849
Valore di realizzo medio	€ 38	€ 17	€ 21
Dati finanziari			
Fitti ERP	3.799	-149	€ 3.948
Fitti canone calmierato	311	-1	€ 312
Fitti Locali	319	-49	€ 368
Indennità occupazione	528	0	€ 528
TOTALE RICAVI DA CANONI	€ 4.957	-€ 199	€ 5.156
Costo Manutenzione	1.402	-353	€ 1.755
Spese generali	472	33	€ 439
Costo Personale	3.088	-76	€ 3.164
Costo organi aziendali	93	-5	€ 98
Personale dipendente			
Totale (valore medio annuo)	49,00		54,25
Alloggi per addetto	142		137
Imposte e tasse			
IMU	€ 140	-€ 2	€ 142
TASI	€ 768	€ 98	€ 670
IRES	€ 354	€ 72	€ 282
IRAP	€ 0	-€ 14	€ 14
Iva Indetraibile	€ 235	€ 5	€ 230
Imposta di Registro	€ 54	€ 6	€ 49

Altre Imposte e tasse	€ 23	€ 3	€ 20
Investimenti			
Investimenti nuove costruzioni	€ 2.711		
Investimenti manutenzione straordinaria capitalizzata	€ 294		
Investimenti manutenzione straordinaria (Por Comune di Fondi)	€ 663		€ 413
RIEPILOGO			
COSTI OPERATIVI	€ 2.202	-€ 320	€ 2.522
COSTI DEL PERSONALE	€ 3.088	-€ 76	€ 3.164
TOTALE COSTI OPERATIVI	€ 5.290	-€ 396	€ 5.686
IMPOSTE E TASSE	€ 1.339	€ 163	€ 1.177
COSTI TOTALI GESTIONE	€ 6.629	-€ 234	€ 6.863
A) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 687	-€ 24	€ 710
B) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 895	-€ 26	€ 921
B1) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (imposte e tasse escluse)	€ 714	-€ 49	€ 763
(A - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	-€ 208	€ 3	-€ 211
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 28%	-€ 192	€ 7	-€ 199
DIFFERENZA (RICAVI-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A-B+C)	-€ 400	€ 10	-€ 410
DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A-B1+C) (escluse imposte e tasse)	-€ 219	€ 32	-€ 252
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO	€ 181	€ 23	€ 158

Le voci riportate, che attengono all'impatto gestionale dei conti, evidenziano chiaramente come nell'anno 2015 le politiche gestionali intraprese dall'Azienda principalmente finalizzate alla riduzione dei costi per manutenzione, per il personale e per le spese generali, non hanno consentito - per effetto della diminuzione dei canoni di locazione determinati come per legge e per il maggior impatto dei tributi - di evitare 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 una ripresa della dinamica di contrazione degli ultimi anni, con una diminuzione del monte canoni del 4%.

La normativa regionale parametrata la determinazione del canone ai livelli reddituali degli assegnatari, con possibilità di ricalcolo dello stesso anche in corso d'anno; ciò determina, peraltro, un dato di budget suscettibile di modifica, con conseguenti criticità connesse alla pianificazione dei livelli dei centri di spesa.

Il canone medio degli alloggi e.r.p. anno 2015 è stato pertanto di Euro 544,68 annuo, corrispondenti ad Euro 45,39 mensili, contro un canone medio annuo 2014 di Euro 562,80, corrispondenti ad Euro 46,90 mensili.

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

Canone medio di affitto (2013 - 2014)
 canone medio mensile (euro) Canone medio annuo (euro)

Nord	122	1.464
Centro	114	1.368
Sud	62	755
Italia	99	1.192

Fonte: Ufficio studi e statistica Federcasa

Il livello di canoni dell'ATER di Latina si attesta pertanto ad un livello inferiore di quello più basso registrato.

Andando nel dettaglio contabile, il Conto Economico dell'esercizio 2015 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato sostanzialmente in linea con quello del precedente esercizio, con una perdita di Euro 4.391.862 (oltre svalutazione crediti da effettuare). La perdita, al netto della svalutazione crediti di euro 2.166.789 e dell'accantonamento per sanzioni e interessi su IMU e TASI per annualità pregresse di euro 410.968, è pari ad euro 1.814.105, a fronte di una perdita di euro 1.950.532 nel 2014.

Si rileva, rispetto al 2014, un decremento dei ricavi per canoni di locazione pari ad euro 198.708, con un contestuale di decremento dei costi per la manutenzione ordinaria di euro 417.085, una diminuzione dei costi per le spese generali pari ad euro 22.051 e delle spese per il personale dipendente per euro 87.081.

Volendo confrontare il margine operativo lordo rilevato dal conto economico riclassificato a valore aggiunto del 2015 rispetto al 2014, si registra un miglioramento di euro 55.755, al netto dell'incremento a titolo di TASI di euro 96.993.

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 5.215.625 ad euro 5.016.917 con un decremento netto di euro 198.708.

Manifestano variazioni in diminuzione le altre entrate per quote in acconto e a saldo

dei servizi a rimborso.

Nei “Costi della produzione” si rileva un decremento di euro 22.051 nelle spese generali a fronte di un aumento delle spese di amministrazione degli stabili per euro 34.340, derivante dalle spese per la registrazione delle sentenze oltre che dal pagamento annuale dell’imposta di registro sui rapporti di locazione. Gli oneri diversi di gestione presentano al netto della voce relativa alla TASI 2014, un decremento di euro 242.569.

L’onere per il personale ha subito una diminuzione sia per la voce salari e stipendi (- 87.081 euro), sia per la voce retribuzione dirigenti (-74.713 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, 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.

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, sono state concluse le procedure per l'aggiudicazione dei lavori di appalto e la relativa stipula del contratto per la costruzione di n.87 alloggi nel Comune di Aprilia, di cui n.47 di edilizia agevolata e n.40 di edilizia sovvenzionata. In data 05/02/2015 è stato sottoscritto il verbale di inizio dei lavori ed entro l'anno

sono stati emessi n° 3 Stati d'Avanzamento dei Lavori per un importo di € 2.636.214,75 più IVA. Si prevede che i lavori termineranno entro il mese di luglio del 2016.

Nel corso del 2015 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 2016:

- Realizzazione di n.17 alloggi nei piani pilotis e nei locali in disuso in fabbricati patrimoniali siti nei Comuni di Aprilia, Fondi e Gaeta. Nel corso 2015 si è provveduto alla progettazione esecutiva dell'intervento di Gaeta che andrà in gara nel 2016 per un importo di circa €450.000,00;

- Riqualificazione 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 totale di € 1.830.000,00, di cui € 277.770 a carico dell'ATER e il resto a carico del Ministero delle Infrastrutture e della Regione Lazio.

In data 03/09/2015 è stato stipulato l'atto di acquisto dell'immobile oggetto d'intervento per cui, entro il 02/09/2016, si dovrà dare inizio ai lavori, previa conferma del finanziamento ed esperimento della relativa gara.

Lavori di miglioramento architettonico e funzionale di n°2 edifici ATER in Comune di Formia, località Penitro, lotto 11° per l'importo di € 315.000,00; nel 2015 si è provveduto alla progettazione e nel 2016 si procederà con la realizzazione dei lavori.

INTERVENTI DI RECUPERO E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

In data 09/03/2015 sono stati consegnati i lavori per il miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato comprendente n°48 alloggi, sito nel comune

di Fondi, via Lazio, lotto 15°, Scale A/B/C/D/E, finanziati con i fondi della Comunità Europea si cui al POR FESR 2007-2010, call for proposal “Energia sostenibile”, per un importo lordo dei lavori di € 885.026,79. I lavori sono terminati il 16/09/2015 e sono consistiti nella posa in opera di intonaco a cappotto, sostituzione degli infissi, realizzazione di tetto rovescio e efficientamento della centrale termica.

Nel 2015 l’Azienda ha ottenuto il finanziamento del ripristino di n°20 alloggi di risulta per un totale di €300.000,00 e del recupero di n°4 edifici ERP in Comune di Latina, Piazza Mentana, ai sensi del DM 16/03/2015 (decreto Lupi), per circa € 350.000,00.

Nell’anno si è dato inizio ai lavori per il rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi da portare a termine entro la metà del 2017, con l’assegnazione dei lavori da realizzare nelle due scale del lotto 50°, via Pionieri della Bonifica, a Latina. I restanti interventi sono programmati per il 2016 mediante l’utilizzo di residui di vecchi finanziamenti.

Sempre mediante l’utilizzo di residui, nel 2015 si è dato inizio alla progettazione di alcuni interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. Detti interventi vanno dalla sostituzione della cabina di ascensori esistenti, alla realizzazione di nuovi impianti ascensore, piattaforme elevatrici e montascale. In totale si tratta di n°8 interventi per un totale di circa € 300.000,00:

- Gaeta lotto 10 scala B;
- Latina, lotto 36 scala E;
- Latina, lotto 26, scala N;
- Terracina, lotto 20 Scala C;
- Sabaudia, lotto 10° scala A;
- Cisterna, lotto 7°, scala B.

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Azienda nel corso dell'anno 2015 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 2015 sono pervenute al numero verde aziendale n. 1.452 chiamate per richieste di intervento, nonché ulteriori 775 istanze pervenute per iscritto.

I tecnici dell'azienda hanno eseguito circa 1.500 sopralluoghi.

Gli interventi manutentivi effettuati sono stati n. 989.

Nel corso dell'anno 2015 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati complessivamente pari ad euro 1.671.963, di cui € 1.468.770 per interventi edilizi e € 203.193 per interventi impiantistici.

L'importo suddetto comprende anche n°2 interventi di somma urgenza:

- messa in sicurezza e consolidamento del paramento esterno a cortina delle facciate dell'edificio ERP sito in Aprilia, lotto 21, scale A e B, di via Londra e via Inghilterra, a seguito di crollo, per un importo netto di € 289.289,14. Occorre prevedere a breve l'estensione dell'intervento a tutto il fabbricato, con una previsione di spesa di ulteriori €675.849,41.
- Lavori di messa in sicurezza e ripristino del fabbricato sito in Cisterna di
- Latina, lotto 19°, scala I, a seguito dell'incendio in data 04/11/2015 sviluppatosi nell'appartamento interno 10. Per tali lavori è stato speso l'importo di € 278.918,15.

Onde migliorare le prestazioni e fornire un migliore servizio all'utenza, nel 2015 si è dato inizio all'implementazione di un sistema di "ticketing" mediante la realizzazione di un software dedicato che consente di gestire e tenere sotto controllo tutta la procedura d'intervento dal momento della segnalazione fino alla chiusura dei lavori. Il software è in continuo aggiornamento ed è in previsione il suo trasferimento in un formato gestibile via Web anche mediante tablet e portatili direttamente sul luogo d'intervento.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'area Tecnica si occupa anche della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, necessari sia in caso di alienazione, sia in caso di locazione di appartamenti e locali.

Nel 2015 sono stati emessi circa n°200 Attestati.

Nel corso dell'anno 2015 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati

complessivamente pari ad euro 1.591.233, la cui composizione viene di seguito esposta:

DETTAGLIO SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA

Appalti di pronto intervento	1.696.649
Di cui spese capitalizzate	-294.275
Quote manutenzione per alloggi in condominio	160.410
Lavori manutenzione a carico assegnatari	22.356
Lavori manutenzione alloggi universitari	2.507
Lavori manutenzione alloggi gestiti conto terzi (comuni)	3.587
Totali	1.591.233

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 2015 sono stati evasi n. 365 procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare (n. 171 nel 2014)

CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI

Sono state evase n. 6 richieste di cambio alloggio (ex 49), con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n.214 (ex 138) procedure di subentro nei rapporti locativi.

INDAGINE ANAGRAFICO-REDDITUALE E REVISIONE CANONI

Nel corso del 2015 è stata effettuata la biennale indagine anagrafico-reddituale.

Le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n.161 (ex 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. 37 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 occupati senza titolo 447 in tutta la provincia di Latina ad oggi, di questi 177 sono sanabili in via amministrativa a fronte delle pregresse sanatorie emanate dalla Regione Lazio, 270 sono non sanabili.

Le occupazioni non sanabili rappresentano pertanto il 3,67% sul totale dei 7.340 alloggi gestiti al 31/12/15.

La percentuale media degli alloggi occupati nel centro Italia (fonte Federcasa 2013) è il 9,36%, statisticamente le occupazione nel territorio pontino sono pari ad un 1/3 della media di riferimento.

ALLOGGI DI RISULTA

Nel corso del 2015 sono stati recuperati e riassegnati agli aventi diritto n. 78 unità abitative, grazie ad una solerte attività di prevenzione che ha scongiurato potenziali ulteriori occupazioni abusive.

RELAZIONI CON GLI UTENTI

Gli addetti al servizio, hanno effettuato nell'anno n. 222 sopralluoghi per la definizione di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 5.442 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. 7.478.

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	6.974	71	188	7.233
Alloggi in locazione edilizia agevolata	107			107
Locali ad uso diverso dall'abitazione	121	17		138
Totale	7.202	88	188	7.478

I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2015, ha registrato un sensibile decremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 5.016.917, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	3.798.923
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	310.531
Indennità di occupazione	527.992
Totale	4.637.446

Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	319.471
Canoni di locazione "Casa dello Studente"	60.000
Totale	379.471

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 2015, 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 4.641.046, così suddiviso: Euro 3.798.923 per gli alloggi, Euro 310.531 per alloggi di edilizia agevolata, Euro 527.992 per indennità di occupazione.

Si assiste, quindi, ad un incremento netto del 3% 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 consistente richiesta di revisione del canone da parte degli utenti per le variazioni anagrafico-reddituali subite dagli interessati (n. 161 pratiche lavorate).

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.

In tal modo la morosità complessiva nei confronti dei clienti si è incrementata di euro 422.492.

In via stragiudiziale, nel 2015 sono state inoltrate n. 2.772 diffide, sono state richieste ed accordate n. 347 rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 1.513.817,26 con un incasso pro quota di Euro 73.214,63.

In via giudiziale, sono stati operati attivati n. 15 decreti ingiuntivi/precetti con titoli di credito pari ad Euro 350.515,42 ingiuntivi, n. 9 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 2015, 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, ha predisponendo apposito piano di vendita per la loro alienazione; lo stesso è risultato essere inoperante per la mancata approvazione da parte degli Organi Regionali.

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. 28 cessioni di alloggi ricompresi nei piani approvati, oltre a n. 11 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 1.482.379.

Il prezzo medio di vendita si cifra in euro 38.010 ad alloggio.

LE RISORSE UMANE

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di Euro 3.086.006.

L'onere per il personale ha subito una diminuzione complessiva netta di euro 78.360. Si segnala, rispetto all'anno 2014, la diminuzione di euro 87.081 relativa alla voce salari e stipendi e di euro 74.713 relativa alla voce retribuzione dirigenti.

Si evidenzia un incremento di euro 60.792 della voce relativa ai contributi assistenziali relativi all'applicazione dei contributi maternità e malattia, precedentemente non corrisposti e per effetto di un contenzioso con l'INPS definito in corso d'anno. Tale voce ha parzialmente assorbito i risparmi relativi alle altre voci del costo del personale.

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2015:

UALIFICA	ANNO 2015
Dirigenziale	2
Area quadri "Q"	8
Area "A"	18
Area "B"	19
Area "C"	4
Totale unità lavorative	51

BILANCIO D'ESERCIZIO

La gestione dell'anno 2015, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2015, evidenzia un valore della produzione negativo, risultante dalla differenza tra il valore ed i costi della produzione, pari ad euro 4.462.095, ed una perdita d'esercizio di euro 4.391.862, come evidenziato dal seguente prospetto di conto economico

DESCRIZIONE		2015	2014
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	6.304.588	7.076.134
2	<i>Variazione delle rimanenze</i>		
4	<i>Incrementi di immobilizzazioni</i>	182.436	393.159
5	<i>Altri ricavi e proventi</i>	1.515.959	1.467.314
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A	8.002.983	8.936.607
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
7	<i>Per servizi</i>	3.499.890	4.656.785
8	<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	22.296	22.953
9	<i>Per il personale</i>	3.086.006	3.164.367
10	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	4.008.760	1.652.522
11	<i>Variazione delle rimanenze di materie prime, di consumo e merci</i>		
12	<i>Accantonamento per rischi su crediti</i>		
13	<i>Altri accantonamenti</i>	410.968	
14	<i>Oneri diversi di gestione</i>	1.437.158	1.291.582
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B	12.465.078	10.788.209
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-4.462.095	-1.851.602
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16	<i>Altri proventi finanziari</i>	314.112	445.598
17	<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	109.009	123.961
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	205.103	321.637
	RISULTATO ORDINARIO	-4.256.992	-1.529.965
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
20	<i>Proventi</i>	671.958	110.240
21	<i>Oneri</i>	440.407	234.382
	TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	231.551	-124.142
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+E)	-4.025.441	-1.654.107
22	<i>Imposte sul reddito d'esercizio</i>	-366.421	-296.425
23	<i>Utile/Perdita d'esercizio</i>	-4.391.862	-1.950.532

Tra i ricavi si evidenziano le voci più rilevanti:

Descrizione	valore al 31/12/15
Canoni di locazione	5.016.917
Corrispettivi e rimborsi per amm.ne stabili	336.073
Corrispettivi e rimborsi per man.ne stabili	145.167
Corrispettivi per servizi a rimborso	806.431
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	0
Totale	6.304.588

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

Canoni di locazione

Canoni di locazione	valore al 31/12/15
Canoni di locazione alloggi già di proprietà dello Stato	358.154
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.440.769
Canoni di locazione extra Erp	310.531
indennità di occupazione	527.992
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	305.199
Locali già di proprietà dello Stato	14.272
Canoni locazione alloggi universitari	60.000
Rettifica emesso competenza	0
Totale	5.016.917

La voce 5) "Altri ricavi e proventi" presenta un saldo di euro 1.515.959.

Proventi e ricavi diversi

Descrizione	valore al 31/12/15
Contributi in conto impianti	211.948
Contributi POR FESR Lazio 2007-2014	300.234
Altri ricavi e proventi	1.215.725
Risconti passivi pluriennali su contributi in conto impianti	-211.948
Totale	1.515.959

All'interno di tale voce vengono allocati i contributi in conto impianti dello Stato e regionali, pari ad euro 211.948, 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 1.215.725, come di seguito elencato:

Altri ricevi e proventi

descrizione	valore al 31/12/15
Rimborsi assicurazioni danni fabbricati	21.232
Recuperi e rimborsi diversi	14.030
Diritti di segreteria contratti di appalto	2.338
Diritti di segreteria atti riscatto	7.359
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	194.169
Recupero fondo garanzia	5.821
Recuperi diversi	1.216
Incentivo GSE	34.232
Plusvalenze ordinarie su cessione alloggi e locali (L.560/93-L.R. 27/06)	935.328
Totale	1.215.725

Tra i costi si evidenziano i costi per servizi, pari a complessivi 3.499.890 euro, come di seguito indicati:

Costi per servizi

Descrizione	valore al 31/12/15
Spese per attività costruttiva	176.518
Spese generali	514.977
Spese di amministrazione degli stabili	310.498
Spese di manutenzione degli stabili	1.591.233
Spese per interventi edilizi	85.096
Spese per servizi a rimborso	821.568
Totale	3.499.890

I costi relativi al personale dipendente, pari a complessivi 3.086.006 euro, vengono di seguito meglio specificati:

Spese per il personale

Descrizione	valore al 31/12/15
Salari e stipendi	2.145.616
Oneri sociali	694.654
Accantonamento TFR	133.200
Altri costi	112.536
Totale	3.086.006

La voce relativa agli ammortamenti è così composta:

Ammortamenti

Descrizione	valore al 31/12/15
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	5.074
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.836.897

Tra gli oneri diversi di gestione, che ammontano ad euro 1.437.158, 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 31/12/15
Acquisto immobilizzazioni	8.782
Oneri diversi	47.962
Imposte e tasse	37.069
Imu	140.000
Tasi	767.800
Iva indetraibile pro-rata	241.376
Rientri della Gestione speciale	194.169
Totale	1.437.158

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 da 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 205.103.

Tale risultato positivo è legato principalmente all'appostazione degli interessi moratori sui crediti insoluti liquidati, con riferimento all'anno 2015, per un importo di euro 121.000. 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 31/12/15
Interessi su depositi postali	113
Interessi su deposito bancario istituto cassiere	1.000
Interessi su depositi bancari "Fondi Ater L.560/93"	121.472
Interessi da assegnatari	70.332
Interessi moratori	121.000
Interessi su mutui da erogare	195
Totale	314.112

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 31/12/15
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	29.651
Interessi su mutui	77.869
Interessi su altri debiti	1.489
Totale	109.009

Proventi e Oneri straordinari

descrizione	valore al 31/12/15
Proventi	
Sopravvenienze attive diverse	671.958
Totale	671.958

descrizione	valore al 31/12/14
Oneri	
Sopravvenienze passive diverse	439.000
Minusvalenze da alienazione	1.407
Totale	440.407

La gestione straordinaria evidenzia un risultato positivo di euro 231.551.

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 366.421, così composto:

Imposte e tasse

descrizione	valore al 31/12/14
IRES	366.421
Totale	366.421

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			
		2015	2014
Ricavi		6.304.588	7.076.134
	<i>Canoni di locazione</i>	5.016.917	5.215.625
	<i>Compensi amministrazione stabili</i>	336.073	350.040
	<i>Rimborsi manutenzione stabili</i>	145.167	526.239
	<i>Servizi a rimborso</i>	806.431	958.001
	<i>Compensi tecnici interventi edilizi</i>		26.229
Patrimonializzazione		182.436	393.159
	<i>Lavori per interventi edilizi</i>	176.190	359.575
	<i>Acquisto immobilizzazioni tecniche</i>	6.246	33.584
Valore della produzione		6.487.024	7.469.293
Costi dei servizi per interventi edilizi		176.518	560.278
Costi dei servizi		4.588.657	5.261.554
	<i>Servizi</i>	514.976	537.027
	<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	22.296	22.953
	<i>Spese gestione immobiliare</i>	310.498	276.158
	<i>Manutenzione ordinaria</i>	1.591.233	2.182.323
	<i>Servizi a rimborso</i>	821.568	950.499
	<i>Spese interventi edilizi</i>	85.096	150.501
	<i>Altri oneri di gestione</i>	1.242.990	1.142.093
Valore aggiunto		1.721.849	1.647.461
Costi del personale		3.086.006	3.164.366
MARGINE OPERATIVO LORDO		-1.364.157	-1.516.905

Ammortamenti		1.841.971	1.652.522
<i>Ammortamenti immateriali</i>	5.074		14.671
<i>Ammortamenti materiali</i>	76.289		50.899
<i>Ammortamento finanziario</i>	1.760.608		1.586.952
Accantonamenti operativi		2.577.757	
<i>Accantonamento IMU/TASI pregressa</i>	410.968		
<i>Svalutazione crediti</i>	2.166.789		
REDDITO OPERATIVO		-5.783.885	-3.169.427
Risultato della gestione finanziaria		205.103	321.637
<i>Interessi attivi fondi L.560/93</i>	119.221		28.768
<i>Interessi attivi cassiere-conti correnti postali</i>	1.113		4.278
<i>Interessi dilazione (cessioni immobili)</i>	70.332		75.177
<i>Altri interessi attivi</i>	123.446		337.375
<i>Oneri bancari</i>	-29.651		-30.304
<i>Interessi su mutui carico Ater</i>	-77.869		-85.033
<i>Interessi su mutui carico Stato</i>			-700
<i>Interessi su altri debiti</i>	-1.489		-7.924
Costi dei servizi per interventi edilizi			
Risultato della gestione atipica		595.531	645.805
<i>Altri ricavi e proventi</i>	295.297		356.215
<i>Contributi</i>	300.234		289.590
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE		-4.983.251	-2.201.985
Saldo della gestione speciale (rientri G.S.)		726.259	672.020
<i>Plusvalenze da cessione alloggi</i>	920.428		821.509
<i>Diritto di prelazione</i>	-194.169		-149.489
Saldo della gestione straordinaria		231.551	-124.142
REDDITO AL LORDO DELLE IMPOSTE		-4.025.441	-1.654.107
Imposte sul reddito		-366.421	-296.425
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO		-4.391.862	-1.950.532

Il valore della produzione, pari ad euro 6.487.024, a fronte di un valore di euro 7.469.293 per il 2014, subisce un sensibile decremento, da ascrivere principalmente ai ricavi relativi alla manutenzione conto terzi effettuata su fabbricati gestiti in condominio per euro 312.787, non aventi natura ricorrente, alla minor patrimonializzazione di lavori per un minor valore netto di euro 210.723 ed al minore valore dei servizi addebitati agli utenti per euro 151.570. Dal punto di vista operativo si registra una contrazione dei ricavi per canoni di locazione per euro 198.708 e dei compensi per amministrazione degli stabili di euro 13.967.

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 2015 ad euro 1.721.849, mentre nell'anno 2014 risultava pari ad euro 1.647.461.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro -1.364.157, mentre nel 2014 risultava pari ad euro -1.516.905, 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. Si assiste, comunque, ad un miglioramento del MOL di euro 152.748, dovuto alla contrazione dei costi dei servizi ed al sensibile risparmio sulle spese del personale per il mancato turn-over delle unità lavorative che hanno cessato il servizio.

Il reddito operativo è, invece pari ad euro -5.783.885, mentre nel 2014 era pari ad euro -3.169.427.

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.

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 17.197,04.

Sono state per contro addebitate Euro 1.060,48 di cui euro 802,52 per rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione ovvero ceduti a riscatto, e Euro 257,96 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 790.703,67 addebitando in contropartita euro 11.860,56 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 2.721.887 come si rileva dal Rendiconto finanziario di seguito esposto.

RENDICONTO FINANZIARIO 2015	
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE INIZIALI	
RISULTATO D'ESERCIZIO	-4.391.861,46
Variazioni che non hanno dato luogo a movimentazioni finanziarie	3.044.471,72
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente	
-/+ Variazioni nelle attività correnti diversi dalle liquidità	-1.482.428,66
+/- Variazioni nei debiti correnti e nei ratei e risconti passivi	107.931,05
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE	
-/+ Variazione altri crediti	1.246.243,01
+/- Variazioni debiti consolidati	-80.817,20
LIQUIDITA' GENERATA DALLA CESSIONE DEGLI IMMOBILI	
Immobilizzazioni in corso	-3.077.495,53
Rimborsi finanziamenti Regione Lazio	1.860.992,20
DISPONIBILITA' MONETARIE NETTE FINALI	
	-740.457,45

Ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario dell'esercizio 2015, costituito dal fabbisogno di liquidità derivante dalla gestione corrente si rende necessario richiedere autorizzazione alla Regione Lazio all'utilizzazione, quanto a Euro 16.136,56 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 1.463.381,84, all'utilizzazione di fondi, per euro 778.843,11, dalle disponibilità dei rientri finanziari di cui alla legge n. 590/93, così

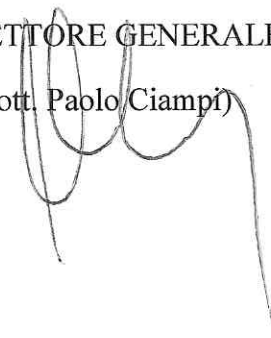
come stabilito al punto 14 della legge stessa a mezzo abbattimento del debito nei confronti della Regione Lazio, come risulta dal citato prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036 ed all'utilizzazione, per euro 684.538,73, dei proventi derivanti dalle vendite effettuate ai sensi della Legge regionale n.27/2006.

Per quanto attiene alla restante quota di disavanzo finanziario, pari ad euro 1.242.368,95, 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 16.136,56, 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 778.843,11, 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

(Sig. Dario Roncon)

