

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2016 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 il 30 settembre 2016 è venuto a scadenza l'incarico dell'Ing. Fabrizio Ferracci quale Commissario Straordinario dell'Azienda. Il Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento n. T00290 del 30 dicembre 2016 ha provveduto alla nomina del Sig. Dario Roncon nella medesima carica, nelle more della riforma della disciplina regionale del settore.

L'Azienda è rimasta pertanto priva dell'organo amministrativo per un trimestre.

Si evidenzia, peraltro, che per effetto della sentenza TAR Lazio n.02135/2017 pubblicata in data 8/2/2017, l'Azienda è rimasta priva dell'Organo del Collegio dei Revisori, con evidenti difficoltà connesse alla mancanza di tale organo di controllo.

I provvedimenti che la Regione vorrà adottare in tema di ordine del comparto

dell'edilizia residenziale pubblica, rivestono carattere di estrema urgenza atteso che, al di là delle forme di *governance* che verranno individuate, la gestione ordinaria 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", atteso che, peraltro, la ridotta dotazione organica non consente un approccio efficace al recupero dei crediti.

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 e comunque finalizzati alla manutenzione del patrimonio, 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 al 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:

<b>SCHEDA COSTI GESTIONALI</b>	anno 2016 <small>(importi in migliaia di Euro)</small>		anno 2015 <small>(importi in migliaia di Euro)</small>
<b>Dati patrimonio immobiliare gestito</b>			
Alloggi ERP	6935		6974
Alloggi di terzi	188		188
Alloggi agevolata	107		107
Locali	138		138
<b>Dati piano vendite</b>			
Alloggi Venduti	35	-€ 4	39
Affitto Medio Mensile ERP	€ 46,09	€ 0,70	€ 45,39
Affitto Medio Mensile ERP (compresa indennità occupazione)	€ 52,73	€ 1,02	€ 51,70
Affitto Medio Mensile "Calmierato"	€ 136,08	-€ 1,77	€ 137,85
Affitto Medio Mensile "Locali"	€ 263,24	€ 14,80	€ 248,44
Ricavi da cessioni	€ 1.304	-€ 195,00	€ 1.499
Valore di realizzo medio	€ 37	-€ 1	€ 38
<b>Dati finanziari</b>			
Fitti ERP	3.836	37	3.799
Fitti canone calmierato	307	-4	311
Fitti Locali	338	19	319
Indennità occupazione	552	24	528
<b>TOTALE RICAVI DA CANONI</b>	<b>€ 5.033</b>	<b>€ 76</b>	<b>€ 4.957</b>
Costo Manutenzione	1.479	77	1.402
Spese generali	468	-4	472

Costo Personale	2.928	-160	3.088
Costo organi aziendali	99	6	93
<b>Personale dipendente</b>			
Totale (valore medio annuo)	47		49,00
Alloggi per addetto	148		142
<b>Imposte e tasse</b>			
IMU	€ 136	-€ 4	€ 140
TASI	€ 0	-€ 768	€ 768
IRES	€ 369	€ 15	€ 354
IRAP	€ 0	€ 0	€ 0
Iva Indetraibile	€ 221	-€ 14	€ 235
Imposta di Registro	€ 179	€ 125	€ 54
Altre Imposte e tasse	€ 17	-€ 6	€ 23
<b>Investimenti</b>			
Investimenti nuove costruzioni	5.885		€ 2.711
Investimenti manutenzione straordinaria capitalizzata	543		€ 294
Investimenti Fondi L.560/93	216		
Investimenti manutenzione straordinaria (Por Comune di Fondi)			€ 663
<b>RIEPILOGO</b>			
COSTI OPERATIVI	€ 2.267	€ 65	€ 2.202
COSTI DEL PERSONALE	€ 2.928	-€ 160	€ 3.088
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>€ 5.195</b>	<b>-€ 95</b>	<b>€ 5.290</b>
IMPOSTE E TASSE	€ 701	-€ 638	€ 1.339
<b>COSTI TOTALI GESTIONE</b>	<b>€ 5.896</b>	<b>-€ 733</b>	<b>€ 6.629</b>
<b>A) RICAPO ANNUO PER ALLOGGIO</b>	<b>€ 701</b>	<b>€ 14</b>	<b>€ 687</b>
<b>B) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO</b>	<b>€ 800</b>	<b>-€ 95</b>	<b>€ 895</b>
<b>B1) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (imposte e tasse escluse)</b>	<b>€ 705</b>	<b>-€ 9</b>	<b>€ 714</b>
<b>(A - B) RICAPO - COSTI ANNUO PER ALLOGGIO ERP</b>	<b>-€ 99</b>	<b>€ 109</b>	<b>-€ 208</b>
<b>C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 28%</b>	<b>-€ 196</b>	<b>-€ 4</b>	<b>-€ 192</b>
<b>DIFFERENZA (RICAPO-COSTI) ANNUO PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A-B+C)</b>	<b>-€ 295</b>	<b>€ 105</b>	<b>-€ 400</b>

<b>DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A-B1+C) (escluse imposte e tasse)</b>	<b>-€ 200</b>		<b>-€ 219</b>
<b>COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO</b>	<b>€ 95</b>		<b>€ 181</b>

Le voci riportate, che attengono all'impatto gestionale dei conti, evidenziano chiaramente come nell'anno 2016 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 sono rimasti stabili

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 2016 è stato pertanto di Euro 553,08 annuo, corrispondenti ad Euro 46,09 mensili, contro un canone medio annuo 2015 di Euro 544,68 annuo, corrispondenti ad Euro 45,39 mensili.

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

<b>Canone medio di affitto (2013 - 2014)</b>		
	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 2016 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato economico finale positivo, con un utile d'esercizio di euro 221.786.

Si rileva, rispetto al 2015, una stabilità dei ricavi per canoni di locazione. La struttura dei costi nel suo complesso, resta sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente. Con riferimento alle singoli voci di costo si evidenzia che a fronte di un decremento di euro 162.529 delle spese per il personale, vi è stato un incremento di euro 76.173 delle spese per la manutenzione degli alloggi e di euro 46.043 delle spese generali di gestione immobiliare, legate al pagamento dell'imposta di registro relativa a esercizi precedenti.

Volendo confrontare il margine operativo lordo rilevato dal conto economico riclassificato a valore aggiunto del 2016 rispetto al 2015, si registra un miglioramento di euro 886.962, derivante principalmente dall'esclusione del patrimonio di Erp dal pagamento della TASI a partire dal 2016, tributo che nel 2015 pesava per euro 767.800.

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 5.016.917 ad euro 5.032.874 con un incremento netto di euro 15.957.

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

Nei "Costi della produzione" per servizi si rileva un decremento di euro 1.932 nelle

spese generali a fronte di un aumento delle spese di amministrazione degli stabili per euro 46.043, derivante dalle spese per il pagamento annuale dell'imposta di registro sui rapporti di locazione. Gli oneri diversi di gestione presentano al netto della voce relativa alla TASI 2015, un decremento di euro 241.576, 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.

L'onere per il personale ha subito una diminuzione sia per la voce salari e stipendi (- 162.529 euro).

Dal punto di vista finanziario permane 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. Tale attività è svolta in modo prevalente dal personale dipendente dell'Area, consentendo in tal modo un risparmio delle spese tecniche assolate dall'Ente per l'attuazione.

### **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, si è conclusa la realizzazione dei lavori di costruzione di n.89 alloggi nel Comune di Aprilia, di cui n.49 di edilizia agevolata e n.40 di edilizia

sovvenzionata. In data 12/07/2016 è stato sottoscritto il certificato di ultimazione dei lavori.

Nel corso del 2016 l'Azienda ha avviato i seguenti interventi utilizzando i fondi provenienti dalla cessione degli alloggi ai sensi della Legge n.560/1993:

- Realizzazione di n.4 alloggi nel piano pilotis dell'edificio di proprietà dell'ATER sito in Comune di Gaeta, via Moncenisio, lotto 7°, importo complessivo € 212.264,00 (lavori affidati e consegnati, fine prevista nel 2017);

- Realizzazione di n.4 alloggi nel piano pilotis dell'edificio di proprietà dell'ATER sito in Comune di Gaeta, via Monte Altino, lotto 15°, importo complessivo € 275.198,00 (lavori affidati e consegnati, fine prevista nel 2017);

- Manutenzione straordinaria di n°4 edifici comprendenti n°24 alloggi di ERP siti nel comune di Latina, lotto 3°A, scale A, B, C e D di via Magenta, piazza Mentana, in parte finanziato anche con i fondi di cui alla Legge 80/2014, decreto Lupi (lavori affidati e consegnati, fine prevista nel 2017);

- Riquilificazione 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 (pubblicazione bando e svolgimento procedure di 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 2016 è stato necessario provvedere alla riprogettazione dell'intervento la cui gara sarà svolta nel 2017).

## **INTERVENTI DI RECUPERO E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Nel 2016 l'Azienda ha ottenuto il finanziamento del ripristino di n°20 alloggi di risulta per un totale di €300.000,00 ai sensi del DM 16/03/2015 (decreto Lupi), e sono cominciati i relativi lavori.

Nell'anno si è dato inizio ai lavori per il rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi nelle due scale del lotto 50°, via Pionieri della Bonifica, a Latina, nelle scale C e D del lotto 19° in Comune di Aprilia e nei due edifici di ERP siti in Comune di Latina, via P.L. Nervi, lotti 46 e 47. I restanti interventi sono programmati per il 2017 mediante l'utilizzo di residui di vecchi finanziamenti.

Sempre mediante l'utilizzo di residui, nel 2016 si è dato inizio ai seguenti lavori di abbattimento delle barriere architettoniche:

- Installazione di impianto ascensore adatto e conforme al trasporto di persone disabili con carrozzino presso il fabbricato sito in Gaeta, via Oceania, lotto 10°, scala B;
- Adeguamento impianto ascensore adatto e conforme al trasporto di persone disabili con carrozzino presso il fabbricato sito in Cisterna di Latina, via E. Poli, lotto 7°, scala B;
- Adeguamento impianto ascensore adatto e conforme al trasporto di persone disabili con carrozzino presso il fabbricato sito in Latina, via Bruxelles, lotto 36E, scala A.

Durante il corso dell'anno sono stati recuperati e riconsegnati per una successiva assegnazione, circa 70 alloggi,

## **LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI**

L'Azienda nel corso dell'anno 2016 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 accordi quadro a seguito di specifiche 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 2016 sono pervenute al numero verde aziendale n. 1.487 chiamate per richieste di intervento oltre a quelle pervenute per iscritto e i tecnici dell'azienda hanno eseguito circa 1.150 sopralluoghi.

Nel corso dell'anno 2016 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati complessivamente pari ad euro 1.923.530.

Gli interventi si sono suddivisi sul territorio così come segue:

Lotto n°1 – Latina (lotti da 1 a 46), Maenza, Priverno, Prossedi, Roccagorga e Sonnino, n°110 affidamenti per € 290.000,00 circa;

Lotto n°2 – Latina (lotti da 47 in poi), Bassiano, Cori, Norma, Sermoneta e Sezze, n°130 affidamenti per € 330.733,61;

Lotto n°3 – Aprilia e Cisterna, n°172 affidamenti pari a € 257.981,70;

Lotto n°4 – Pontinia, Sabaudia, San Felice Circeo e Terracina, n°109 affidamenti per

€ 172.350,00;

Lotto n°5 – Campodimele, Fondi, Gaeta, Lenola e Sperlonga, n°96 affidamenti per € 170.619,91;

Lotto n°6 – Castelforte, Formia, Itri, Minturno, Santi Cosma e Damiano, Spigno Saturnia, n°79 affidamenti per € 197.315,21.

Lotto Impianti autoclave e antincendio, circa n°100 interventi per € 110.527,54;

Lotto Ascensori, n°30 interventi straordinari per € 57.100,00, oltre al canone manutentivo per 140 impianti, pari a € 116.700,00..

Onde migliorare le prestazioni e fornire un migliore servizio all’utenza, nel 2016 si è proseguito nell’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. E’ stato dato l’incarico per il trasferimento del software 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 2016 sono stati emessi circa n°260 Attestati.

Per quanto riguarda l’efficienza energetica l’ATER di Latina ha ottenuto nel 2016 la certificazione di cui al protocollo ITACA per il fabbricato sito in Fondi, via Lazio, lotto 15° scale A, B, C, D e E e ha affidato l’incarico per ottenere lo stesso

riconoscimento per il fabbricato composto da n.89 alloggi nel Comune di Aprilia, via Guardapasso, di cui n.49 di edilizia agevolata e n.40 di edilizia sovvenzionata, .

Nel corso dell'anno 2016 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati complessivamente pari ad euro 1.667.406

**DETTAGLIO SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA**

Appalti di pronto intervento	1.923.530
Di cui spese capitalizzate per lavori sinistro Cisterna di Latina	-169.180
Di cui spese capitalizzate per lavori finanziati ripristino alloggi	-257.697
Quote manutenzione per alloggi in condominio	138.388
Lavori manutenzione a carico assegnatari	49.789
Lavori manutenzione alloggi gestiti conto terzi (comuni)	1.576
<b>Totali</b>	<b>1.667.406</b>

**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 2016 sono stati evasi n. 243 procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare (n. 365 nel 2015)

### **CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI**

Sono state evase n. 5 richieste di cambio alloggio , con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n. 131 procedure di subentro nei rapporti locativi.

### **REVISIONE CANONI**

Nel corso del 2016 le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n.114.

### **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. 44 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 431 in tutta la provincia di Latina al 31/12/2016

di questi 132 sono sanabili in via amministrativa a fronte delle pregresse sanatorie

emanate dalla Regione Lazio.

Numero degli alloggi di proprietà dell'Ater 7.519 ai quali vanno aggiunti 88 alloggi di proprietà dello Stato gestiti dall'Ater. le occupazioni non sanabili rappresentano pertanto il 3,39% sul totale degli alloggi. La percentuale media degli alloggi occupati nel centro Italia (fonte Federcasa 2013) è il 9,36%.

Si segnala che in corso d'anno è stato stipulato con la Questura di Latina un "PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PREVENZIONE ED IL CONTRASTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" i cui positivi esiti saranno registrati nel corso del 2017.

#### **ALLOGGI DI RISULTA**

Nel corso del 2016 sono stati recuperati e riassegnati agli aventi diritto n. 108 unità abitative, grazie ad una solerte attività di prevenzione che ha scongiurato potenziali ulteriori occupazioni abusive (n. 78 nel 2015).

#### **ELAZIONI CON GLI UTENTI**

Gli addetti al servizio, hanno effettuato nell'anno n. 512 sopralluoghi per la definizione di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 3.631 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. 7.202.



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	<b>7.233</b>
Alloggi in locazione edilizia agevolata	107			<b>107</b>
Locali ad uso diverso dall'abitazione	121	17		<b>138</b>
<b>Totale</b>	<b>7.202</b>	<b>88</b>	<b>188</b>	<b>7.478</b>

### I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2016, ha registrato un sensibile decremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 4.694.716, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	3.835.636
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	307.318
Indennità di occupazione	551.762
<b>Totale</b>	<b>4.694.716</b>

Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	328.158
Canoni di locazione "Casa dello Studente"	10.000
<b>Totale</b>	<b>338.158</b>

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 4.694.716, così suddiviso: Euro 3.835.636 per gli alloggi, Euro 307.318 per alloggi di edilizia agevolata, Euro 551.762 per indennità di occupazione.

Si assiste, quindi, ad una stabilità del livello delle entrate per canoni di locazione rispetto a quello dell'esercizio precedente, pari a complessivi Euro 5.016.917.

### **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 1.162.650, in linea con il precedente esercizio e rappresentando il 28% circa del monte canoni.

In via stragiudiziale, nel 2016 sono state inoltrate richieste ed accordate n. 200 rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 929.732,28.

In via giudiziale, sono stati operati attivati n. 21 decreti ingiuntivi/precetti con titoli di credito pari ad Euro 125.853,90, n. 7 esecuzioni con incassato pari ad Euro 20.753,78.

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:

<b>Enti proprietari</b>	<b>alloggi</b>
Comune di Minturno	30
Comune di Gaeta	75
Comune di Lenola	5
Comune di Fondi	5
<b>Totale</b>	<b>115</b>

### **AUTOGESTIONI**

Anche per l'anno 2016 , 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. 35 cessioni di alloggi ricompresi nei piani approvati, per un valore complessivo di euro 1.303.845,47.

Il prezzo medio di vendita si cifra in euro 22.123,33 ad alloggio.

Nel corso del 2016 sono state accolte n. 83 istanze di estinzione diritti prelazione per un importo complessivo corrisposto pari ad Euro 282.473.

### **LE RISORSE UMANE**

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di Euro 2.923.477.

L'onere per il personale ha subito una diminuzione complessiva netta di euro 162.529.

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2016:

QUALIFICA	ANNO 2016
Dirigenziale	<b>2</b>
Area quadri "Q"	<b>6</b>
Area "A"	<b>17</b>
Area "B"	<b>18</b>
Area "C"	<b>3</b>
<b>Totale unità lavorative</b>	<b>46</b>

## BILANCIO D'ESERCIZIO

Di seguito si espongono le informazioni utili per avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'Azienda e dell'andamento del risultato di gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui essa è esposta.

La gestione dell'anno 2016, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2016, evidenzia un utile netto di euro 221.786, al netto delle imposte di competenza pari ad euro 369.025. Il risultato ante imposte, pari ad euro 590.811, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 1.836.109 ai fondi di ammortamento. Con riferimento ai principali dati economici si rimanda alla lettura del prospetto che segue.

<b>Conto Economico riclassificato</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>variazione</b>
Ricavi da canoni	5.032.874	5.016.917	15.957
Ricavi da prestazioni	1.412.387	1.287.671	124.716
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>6.445.261</b>	<b>6.304.588</b>	<b>140.673</b>
Costi esterni operativi	3.998.979	4.582.739	-583.760
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>2.446.282</b>	<b>1.721.849</b>	<b>724.433</b>
Costi del personale	2.923.477	3.086.006	-162.529
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>-477.195</b>	<b>-1.364.157</b>	<b>886.962</b>
Ammortamenti e accantonamenti	1.836.109	4.419.728	-2.583.619
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>-2.313.304</b>	<b>-5.783.885</b>	<b>3.470.581</b>
Risultato dell'area accessoria	2.958.793	1.321.790	3.965
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	68.842	314.112	-245.270
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>714.331</b>	<b>-4.147.983</b>	<b>4.862.314</b>
Risultato dell'area straordinaria	0	231.551	-231.551
EBIT integrale	714.331	-3.916.432	4.630.763
Oneri finanziari	123.520	109.009	14.511
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>590.811</b>	<b>-4.025.441</b>	<b>4.616.252</b>
Imposte sul reddito	-369.025	-366.421	-2.604
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>221.786</b>	<b>-4.391.862</b>	<b>4.613.648</b>

## Conto economico riclassificato

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Ricavi da canoni e prestazioni	6.445.261	6.304.588
<i>Canoni di locazione</i>	5.032.874	5.016.917
<i>Compensi amministrazione stabili</i>	340.910	336.073
<i>Rimborsi manutenzione stabili</i>	171.450	145.167
<i>Servizi a rimborso</i>	900.027	806.431
<i>Acquisto immobilizzazioni tecniche</i>	0	6.246
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>6.445.261</b>	<b>6.304.588</b>
<b>Costi esterni operativi</b>	<b>3.998.979</b>	<b>4.582.739</b>
<i>Servizi</i>	513.044	514.976
<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	23.137	22.296
<i>Spese gestione immobiliare</i>	356.541	310.498
<i>Manutenzione ordinaria</i>	1.667.406	1.591.233
<i>Servizi a rimborso</i>	832.915	821.568
<i>Spese interventi edilizi</i>	182.668	85.096
<i>Altri oneri di gestione</i>	423.268	1.237.072
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>2.446.282</b>	<b>1.721.849</b>
Costi del personale	2.923.477	3.086.006
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>-477.195</b>	<b>-1.364.157</b>
Ammortamenti	1.836.109	1.841.971
<i>Ammortamenti immateriali</i>	4.722	5.074
<i>Ammortamenti materiali</i>	74.851	76.289
<i>Ammortamento finanziario</i>	1.756.536	1.760.608
Accantonamenti operativi	0	2.577.757
<i>Accantonamento IMU/TASI pregressa</i>	0	410.968
<i>Svalutazione crediti verso inquilini</i>	0	2.166.789
<b>RISULTATO OPERATIVO (RO)</b>	<b>-2.313.304</b>	<b>-5.783.885</b>
<b>Risultato della gestione finanziaria</b>	<b>68.842</b>	<b>314.112</b>
<i>Interessi attivi fondi L.560/93</i>	1.421	119.221
<i>Interessi attivi cassiere-conti correnti postali</i>	76	1.113
<i>Interessi dilazione (cessioni immobili)</i>	64.583	70.332
<i>Altri interessi attivi</i>	2.762	123.446
<b>Risultato dell'area accessoria</b>	<b>2.958.793</b>	<b>1.321.790</b>
<i>Altri ricavi e proventi</i>	1.932.355	295.297
<i>Plusvalenze da cessione alloggi</i>	898.968	920.428
<i>Contributi</i>	127.470	300.234
<i>Somme derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione</i>		-194.169
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>714.331</b>	<b>-4.147.983</b>
Risultato dell'area straordinaria	0	231.551
<b>EBT integrale</b>	<b>714.331</b>	<b>-3.916.432</b>
<i>Oneri finanziari</i>	-123.520	-109.009
<b>RISULTATO LORDO (RL)</b>	<b>590.811</b>	<b>-4.025.441</b>
Imposte sul reddito	-369.025	-366.421
<b>RISULTATO NETTO (RL)</b>	<b>221.786</b>	<b>-4.391.862</b>



Il valore della produzione, pari ad euro 6.445.261, a fronte di un valore di euro 6.304.588 per il 2015, 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 2016 ad euro 2.446.282, mentre nell'anno 2015 risultava pari ad euro 1.721.849.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro -477.195, mentre nel 2015 risultava pari ad euro -1.364.157, 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 miglioramento del MOL di euro 886.962 è da imputarsi principalmente dall'esclusione degli alloggi gestiti dal pagamento della TASI – pari ad euro 767.800 per il 2015 - a partire dall'anno 2016 oltre che dal sensibile risparmio sulle spese del personale per il mancato turn-over delle unità lavorative che hanno cessato il servizio nel corso del 2016.

Il reddito operativo è, invece pari ad euro -2.313.304, mentre nel 2015 era pari ad euro - 5.783.885. Tale evidente differenza deriva dalla svalutazione sui crediti verso inquilini effettuata nel corso del 2016 per euro 2.186.790 per adeguarne la valutazione, ritenuta congrua nel corso del 2016.

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.

Seguono ulteriori prospetti contabili utili ad analizzare la marginalità operativa lorda, con riferimento alle sue componenti operative di costo e di ricavo.

**Conto economico**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Ricavi di locazioni	5.032.874	5.016.917
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	-1.683.360	-4.841.025
<b>Ricavi netti di locazione</b>	<b>3.349.514</b>	<b>175.892</b>
<i>Costi del personale</i>	-2.923.477	-3.086.006
<i>Costi generali</i>	-798.422	-703.731
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>-3.721.899</b>	<b>-3.789.737</b>
<b>Reddito operativo ante rivalutazioni/(svalutazioni) di immobili</b>	<b>-372.385</b>	<b>-3.613.845</b>
Ammortamenti di immobili in proprietà	-1.756.536	-1.760.608
<b>Reddito operativo</b>	<b>-2.128.921</b>	<b>-5.374.453</b>
<i>Proventi/(oneri) finanziari netti</i>	-54.678	205.103
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>-2.183.599</b>	<b>-5.169.350</b>
<b>Plusvalenze da vendita alloggi</b>	<b>898.968</b>	<b>935.328</b>
Altri ricavi e proventi	1.882.533	1.438.018
Altri costi ed oneri	-7.091	-1.229.437
<b>Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri</b>	<b>1.875.442</b>	<b>208.581</b>
Imposte	-369.025	-366.421
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>221.786</b>	<b>-4.391.862</b>

Si rileva che il flusso dei ricavi operativi non è in grado di garantire la completa copertura dei costi operativi esterni e del personale, e, di conseguenza, di esprimere una marginalità positiva a livello di M.O.L. Tale risultato si ripercuote sulla capacità dell'Azienda, seppure operante in condizioni di efficienza e di raggiungimento degli standard gestionali di qualità attesi, sulla sua capacità di raggiungere un equilibrio economico-finanziario. Giova a tal fine evidenziare che l'Azienda, per motivi di natura esterna, non è in grado di raggiungere:

- l'equilibrio economico, inteso come capacità di operare in condizioni che consentano almeno di ripristinare la ricchezza consumata nello svolgimento della

gestione;

- l'equilibrio finanziario, quale attitudine a bilanciare la consistenza degli impieghi e la consistenza delle fonti finanziarie oltre che l'equilibrio monetario, quale capacità di far fronte nel tempo ai pagamenti cui è tenuta con i mezzi monetari di cui, a vario titolo, può disporre, come si rileva dalla lettura del rendiconto finanziario di seguito esposto.

Infatti, salvo che per l'efficienza dell'attività gestionale, l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda, dipende da variabili esogene, ovvero l'Ater:

- non ha capacità di agire e manovrare sui volumi di domanda e di ricavi;
- non ha margini di negoziazione sugli eventuali trasferimenti a titolo di oneri di compensazione da parte dell'ente sovraordinato.

In tal modo l'equilibrio economico-finanziario, ovvero il raggiungimento dei requisiti minimi vitali che possano consentire il raggiungimento delle finalità istituzionali, viene a dipendere dalle decisioni dall'ente regionale sovraordinato.

Di seguito si scompone il valore dei "Ricavi netti di locazione" nelle varie voci che lo compongono.

#### Ricavi netti di locazione

	31.12.2016	31.12.2015
Canoni di locazione	5.032.874	5.016.917
<b>Totale ricavi di locazione</b>	<b>5.032.874</b>	<b>5.016.917</b>
Svalutazione/perdite e rilascio fondi su crediti verso inquilini	0	-2.166.790
Controversie legali per controversie con i conduttori	-34.893	-49.531
<b>Totale svalutazione/perdite e rilascio fondi su crediti verso inquilini</b>	<b>-34.893</b>	<b>-2.216.321</b>
Imposta di registro su contratti di locazione	-178.849	-108.981
Rimborso quota imposta di registro	61.488	58.339
Imposta Municipale Unica	-136.077	-140.000
Tasi	0	-767.800
Spese di manutenzione immobili	-1.667.406	-1.591.233
Recuperi spese da conduttori per manutenzione	171.450	139.054
Recuperi costi per indennizzi assicurativi	204.410	21.232

## Relazione sulla gestione

Assicurazione stabili	-121.855	-122.357
Spese di gestione immobili	-20.944	-29.629
Spese di gestione immobili (servizi a rimborso)	-832.915	-821.568
Recuperi di gestione immobili (servizi a rimborso)	900.027	806.528
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	135.811	140.371
Recuperi spese da conduttori	25.496	18.463
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	79.600	78.348
Recuperi spese da conduttori	17.318	22.343
Altre spese	-286.021	-327.814
<b>Totale costi</b>	<b>-1.648.467</b>	<b>-2.624.704</b>
<b>Totale costi inerenti il patrimonio immobiliare</b>	<b>-1.683.360</b>	<b>-4.841.025</b>
<b>Totale ricavi netti di locazione</b>	<b>3.349.514</b>	<b>175.892</b>

Nel corso del 2016 la gestione del patrimonio immobiliare di ERP ha riguardato una media di 6.045 alloggi di proprietà oltre 188 di terzi.

I ricavi da canoni di locazione, derivanti dall'applicazione della normativa regionale, sono rimasti sostanzialmente immutati e sono così composti:

### Canoni di locazione

	31.12.2016	31.12.2015
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	3.835.636	3.798.923
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	307.318	310.531
Indennità di occupazione	551.762	527.992
<b>Totale canoni di locazione alloggi</b>	<b>4.694.716</b>	<b>4.637.446</b>
Canoni locali commerciali	338.158	379.471
<b>Totale canoni di locazione locali commerciali</b>	<b>338.158</b>	<b>379.471</b>
<b>Totale canoni di locazione</b>	<b>5.032.874</b>	<b>5.016.917</b>

I recuperi e rimborsi dagli inquilini per spese generali e bollettazione rimangono sostanzialmente in linea con gli esercizi precedenti.

Tra i costi si evidenzia la sostanziale stabilità dei costi per la manutenzione degli immobili, pari ad euro 1.667.406 e l'esclusione dall'applicazione della Tasi con un risparmio di euro 767.800 a partire dal 2016.

**Costi di funzionamento**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Salari e stipendi	2.055.702	2.145.616
Oneri sociali	616.146	666.564
Trattamento di fine rapporto	126.702	134.473
Oneri per piani di azioni gratuite (free share) (1)	25.824	26.817
Altri costi del personale	99.103	112.536
<b>Totale costi del personale</b>	<b>2.923.477</b>	<b>3.086.006</b>
Consulenze legali, amministrative e tecniche e altre spese per servizi	94.440	75.700
Ammortamenti attività materiali ed immateriali	79.573	81.362
Gestione sistema informativo	35.702	21.418
Compensi ai membri del C.d.A. e degli organi di controllo	99.222	93.438
Noleggi	23.137	22.296
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	135.929	159.314
Postali e telefoniche	91.823	107.100
Cancelleria	14.206	21.485
Progettazione	10.035	0
Direzione e assistenza lavori	90.629	54.961
Commissione e collaudi	51.013	6.289
Consulenze tecniche	20.675	6.729
Altre spese	52.038	53.639
<b>Totale costi generali</b>	<b>798.422</b>	<b>703.731</b>
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>3.721.899</b>	<b>3.789.737</b>

I costi di funzionamento ammontano a complessivi 3.642.326 di cui euro 2.923.477 per il personale dipendente, rispetto alla spesa di euro 3.086.006 nello scorso esercizio.

I costi sono sostanzialmente inalterati, con un costante decremento delle spese per il personale. Risultano variati i costi relativi agli interventi edilizi per progettazione, direzione lavori ed altro, legati all'andamento degli interventi edilizi finanziati in conto capitale, a fronte dei quali i quadri tecnici economici prevedono compensi tecnici a favore dell'Azienda.

**Altri ricavi e proventi**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Sopravvenienze attive	976.653	668.841
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	277.891	194.169
Contributi c/capitale	127.470	300.234
Recuperi e rimborsi diversi	413.534	14.030
Contributi GSE	40.365	34.231
Altri ricavi e proventi	46.620	50.323
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.882.533</b>	<b>1.261.828</b>
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali		-194.169
Sopravvenienze passive per sanzioni e interessi su Imu/Tasi esercizi precedenti		-410.968
Altre sopravvenienze passive		-418.805
Sopravvenienze passive per imposte esercizi precedenti		-20.195
Altri costi ed oneri	-7.091	-9.110
<b>Totale altri costi ed oneri</b>	<b>-7.091</b>	<b>-1.053.247</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri</b>	<b>1.875.442</b>	<b>208.581</b>

La gestione finanziaria evidenzia un saldo negativo di 54.678, legato principalmente all'andamento negativo dei rendimenti dei depositi bancari a vista.

Il carico fiscale complessivo per imposte ammonta a complessivi euro 369.025 a titolo di Ires.

**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, viene allegato al bilancio il prospetto G.S. 3, peraltro richiesto dalle circolari Ministero dei Lavori Pubblici - CER n. 25 del 21/10/1981 e n.31 del 30/06/1995.

Dal suddetto prospetto 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), 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 18.518,25.

Sono state per contro addebitate Euro 277,77, 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 794.617,73 addebitando in contropartita euro 11.919,27 quale corrispettivo per la gestione dei rientri.



## RENDICONTO FINANZIARIO

Il disavanzo finanziario d'esercizio, costituito dalla liquidità assorbita dalla gestione operativa, è a pari ad euro 2.225.927 come si rileva dal Rendiconto finanziario di seguito esposto.

RENDICONTO FINANZIARIO	Esercizio Corrente
<b>A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)</b>	
Utile (perdita) dell'esercizio	221.786
Imposte sul reddito	369.025
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-898.968
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>-308.157</b>
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	
Accantonamenti ai fondi	-976.653
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.788.869
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	-5.921
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>806.295</b>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>498.138</b>
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>	
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-1.509.088
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-140.782
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-784.462
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-2.434.332</b>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-1.936.194</b>
<b>Altre rettifiche</b>	
(Imposte sul reddito pagate)	-289.733
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>-289.733</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>-2.225.927</b>
<b>B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO</b>	
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	

(Investimenti)	-6.763.070
<b>Disinvestimenti</b>	<b>1.303.845</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	
(Investimenti)	-534.932
Disinvestimenti	1.277.391
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>-4.716.766</b>
<b>C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	
<b>Mezzi di terzi</b>	
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0,00
Accensione finanziamenti	545.000,00
(Rimborso finanziamenti)	-116.509,00
<b>Mezzi propri</b>	
Aumento di capitale a pagamento	4.718.981,00
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>5.147.472,00</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>-1.795.221,00</b>
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	
Depositi bancari e postali	9.691.523
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>9.691.523</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	9.216.770
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>8.802.600</b>
Depositi bancari e postali	8.802.600
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>8.802.600</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	8.569.725

Ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario dell'esercizio 2016, costituito dal fabbisogno di liquidità derivante dalla gestione corrente e pari ad Euro 2.225.927,00 si rende necessario richiedere autorizzazione alla Regione Lazio all'utilizzazione, quanto a Euro 18.240,48 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, per pari importo, all'utilizzazione di fondi, per euro 782.698,46, dalle disponibilità dei rientri finanziari di cui alla legge n. 590/93, così come stabilito al punto 14 della legge, come risulta dal citato prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036 ed all'utilizzazione, per euro 712.799,82, 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 712.188,24, 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 18.240,86, 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 782.698,94, 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)