

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2019

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2019 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 dei Revisori.

Il Bilancio pertanto si compone di tre parti:

1. Stato Patrimoniale,
2. Conto economico,
3. Rendiconto finanziario,
4. 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 mandato Commissariale del Sig. Dario Roncon (nominato dal Presidente della Giunta Regionale, con provvedimento n. T00132 del 01 giugno 2018) è scaduto il 30 aprile 2019.

Con provvedimento n. T00229 del 13 settembre 2019 il Presidente della Giunta Regionale ha nominato per la carica l'Ing. Marco Fioravante fino al 31 ottobre 2019, con proroga intercorsa in data 11 dicembre 2019 (D.P.R.L. T00315) fino al 31 ottobre 2020.

Nel contempo, L'ing. Marco Fioravante è stato nominato, con D.P.R.L. n. T00263 del 24 ottobre 2019 Presidente del Consiglio d'Amministrazione dell'Ater di Latina, con decorrenza a partire dalla nomina dell'intero

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

Per quanto concerno il contesto istituzionale di riferimento dell'attività aziendale si rileva, ancora

una volta l'estrema urgenza circa un'attività di riordino del comparto dell'edilizia residenziale pubblica da porre in essere da parte degli organi regionali, atteso che , la gestione corrente del patrimonio aziendale sta evidenziando 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 infatti 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 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 puntuale ed efficace al recupero dei crediti, nelle modalità che il caso comporta.

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 con i cui proventi è stata spesa gran parte della manutenzione ordinaria del patrimonio; 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, assolutamente irrisori rispetto ai valori di mercato degli immobili.

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.

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 2019 (importi in migliaia di Euro)		anno 2018 (importi in migliaia di Euro)
Dati patrimonio immobiliare gestito			
Alloggi ERP	7063		7090
Alloggi di terzi	109		109
Alloggi agevolata	147		147
Locali	138		138
Dati piano vendite			
Alloggi Venduti	14		27
Affitto Medio Mensile ERP (esclusa indennità di occupazione)	54,50		57,06
Affitto Medio Mensile ERP (compresa indennità occupazione)	77,55		83,07
Affitto Medio Mensile "Calmierato"	270,41		266,44
Affitto Medio Mensile "Locali"	169,08		181,76
Ricavi da cessioni (migliaia euro)	469,00		893,00
Valore di realizzo medio (migliaia euro)	33,50		33,07
Dati finanziari			
Fitti ERP	4.619	-236	4855
Fitti canone calmierato	477	7	470
Fitti Locali	280	-21	301
Indennità occupazione	1.954	-259	2213
TOTALE RICAVI DA CANONI	€ 7.330	-509	€ 7.839
Costo Manutenzione	1.229	131	1098
Spese generali	509	-24	533
Costo Personale	1.756	-81	1837
Costo organi aziendali	111	-16	127
Personale dipendente			
Totale (valore medio annuo)	41	-2	43
Alloggi per addetto	172	7	165
Imposte e tasse			
IMU	146	2	144
TASI	11	-1	12
IRES	334	-27	361
IRAP	95	0	95
Iva Indetraibile	204	48	156
Imposta di Registro	129	-16	145
Altre Imposte e tasse	1	0	1
RIEPILOGO			
COSTI OPERATIVI	€ 2.053	139	€ 1.914
COSTI DEL PERSONALE	€ 1.756	-81	€ 1.837
TOTALE COSTI OPERATIVI	€ 3.809	58	€ 3.751

IMPOSTE E TASSE	€ 716	-42	€ 758
COSTI TOTALI GESTIONE	€ 4.525	16	€ 4.509
A) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 998	-65	€ 1.063
A.1) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO (al netto dell'indennità di occupazione)	€ 732		€ 763
B) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 607	5	€ 602
B1) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (imposte e tasse escluse)	€ 511	10	€ 501
VERIFICA COMPRESA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE			
(A - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 391	-70	€ 461
(A - B.1) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 487	-75	€ 562
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 29%	-€ 289	19	-€ 308
DIFFERENZA (RICAVI-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A-B+C)	€ 102	-51	€ 153
DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A-B1+C) (escluse imposte e tasse)	€ 198	-56	€ 254
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO	€ 96		€ 101
VERIFICA AL NETTO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE			
(A.1 - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 125	-36	€ 161
(A.1 - B.1) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 221	-41	€ 262
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 29%	-€ 212	9	-€ 221
DIFFERENZA (RICAVI-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A.1-B+C)	-€ 164	-17	-€ 147
DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A.1-B1+C) (escluse imposte e tasse)	-€ 68	-22	-€ 46
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO	€ 96		€ 101

Le voci riportate, che attengono all'impatto gestionale dei conti, evidenziano chiaramente come nell'anno 2019 le politiche gestionali intraprese dall'Azienda principalmente finalizzate al contenimento dei costi di manutenzione ed alla riduzione dei costi generali di funzionamento, per il personale e per le spese generali, hanno consentito di evitare il deficit gestionale. Diversamente per i ricavi da canoni di locazione, derivanti dall'applicazione meccanicistica della normativa regionale, si assiste ad un generale decremento, per un importo netto di euro 509.328. 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. Ciononostante nel corso del 2019 si è riusciti a coniugare un adeguato livello di efficienza tecnica del servizio di gestione con un contenimento della spesa annuale per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare gestito.

Sul piano dei ricavi, la principale voce di entrata, ovvero i fitti attivi di edilizia residenziale pubblica ha incontrato un lieve aumento. Per quanto riguarda le indennità da occupazione irregolare, nel corso del 2017 si è proceduto ad una revisione delle modalità di calcolo di quanto dovuto a tale titolo da parte degli occupanti senza titolo. A tale flusso di ricavi non si correla un flusso finanziario di pari volume, e, in ogni caso, sarà soggetto a riliquidazioni per la quasi totalità delle posizioni sanabili. Pertanto, allo scopo di rendere omogeni i dati da comparare, si è provveduto ad effettuare la determinazione della differenza ricavi-costi gestionali al netto della voce di ricavo relativa alle indennità per le occupazioni senza titolo.

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 2019 è stato pertanto di Euro 654,00 annuo, corrispondenti ad Euro 54,50 mensili, contro un canone medio annuo 2018 di Euro 684,72 annuo, corrispondenti ad Euro 57,06 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 2019 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato economico finale positivo, con un

utile netto d'esercizio di euro 33.148.

Si rileva, rispetto al 2018, un decremento dei ricavi per canoni di locazione. La struttura dei costi nel suo complesso, resta sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente, ad eccezione del costo del personale che registra un sensibile decremento.

Volendo confrontare il margine operativo lordo rilevato dal conto economico riclassificato a valore aggiunto del 2019 rispetto al 2018, si registra un decremento di euro 329.130, derivante principalmente dal decremento dei ricavi per canoni di locazione 441.438 oltre che da un generale riduzione dei costi di produzione, come sopra meglio specificato.

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 7.840.662 ad euro 7.331.334 con un decremento netto di euro 509.328 (di cui euro -258.995 per le indennità dovute a titolo di occupazione abusiva, per euro -236.161 per i canoni di locazione relativi all'assistenza abitativa ed euro 6.567 per quelli relativi all'edilizia "agevolata"), oltre euro -20.739 per canoni di natura commerciale.

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 27.782 nelle spese generali oltre che delle spese di amministrazione degli stabili per euro 81.846, un incremento di euro 130.903 (al netto delle sopravvenienze attive per cancellazione debiti su fatture da ricevere) per le spese di manutenzione ordinaria. Gli oneri diversi di gestione presentano un decremento di euro 209.209, derivante prevalentemente, per euro 181.428, da sopravvenienze passive su cancellazione crediti.

L'onere per il personale ha subito anche in questo esercizio una rilevante diminuzione, pari a 97.013 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, seppure in tendenziale diminuzione. 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 nuovi alloggi;
- Manutenzione straordinaria;
- Manutenzione ordinaria;
- Programmazione, gestione interventi, richieste erogazione finanziamenti per l'Azienda e per i Comuni; report periodici per la Regione; monitoraggio interventi Decreto Lupi per il Ministero;
- Comunicazioni all'Osservatorio LL.PP.;
- Gestione sedute Comitato Tecnico;
- Istruttoria pareri Comitato Tecnico per Azienda e Comuni;
- Progettazione interventi Manutenzione Straordinaria;
- Verifica e Validazione progetti;
- Direzione Lavori;
- Collaudo Lavori;
- Gestione del Patrimonio, redazione tabelle millesimali, pratiche catastali e DOCFA, redazione APE, redazione schede per atti di vendita.

All'interno dell'Area viene 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 assolte dall'Ente per l'attuazione.

REALIZZAZIONE NUOVI ALLOGGI

- Affidamento lavori per la realizzazione n.3 nuovi alloggi nei piani pilotis a **Fondi**, lotto 15° Sc. C ed H. - finanziamento L.560/93

LAVORI DI SOMMA URGENZA

- Approvazione e affidamento lavori di messa in sicurezza della facciata del complesso dell'Annunziata a Gaeta per conto dell'IPAB – finanziamento Cassa DD.PP;
Messa in sicurezza e ripristino per incendio - Formia lotto 5° sc. B int. 9;
- Messa in sicurezza e consolidamento solai – Ventotene lotto 1° sc. A int. 5-6;
- Recupero facciate e parapetti pericolanti - Sezze lotto 4° sc. I-H-G;
- Messa in sicurezza e ripristino per incendio – Sabaudia lotto 7 sc. A;
- Messa in sicurezza e ripristino per incendio – Sabaudia lotto 5 sc. A;
- Recupero facciate e parapetti pericolanti – Latina lotto 50° sc. A-B;
- Messa in sicurezza e consolidamento solai – Ponza lotto 2° sc. A int. 1;

LAVORI RIMOZIONE AMIANTO

- Affidamento lavori rimozione amianto - **Sabaudia** lotto 1° C sc. A;
- Progettazione lavori rimozione amianto – **Pontinia** lotto 4° sc. A-B-D – finanziamento Decreto Lupi;
- Progettazione lavori di Manutenzione straordinaria e rimozione amianto – **Terracina** lotto 20° scale C-G - finanziamento Decreto Lupi;

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- progettazione lavori di Manutenzione straordinaria – **Cisterna** lotto 19° scale A-M - finanziamento Decreto Lupi;
- ultimazione e collaudo lavori di manutenzione straordinaria – **Latina** Piazza Mentana lotto 3° - finanziamento Decreto Lupi;

RINNOVO CPI

- Affidamento lavori per il rinnovo del Certificato di Prevenzione incendi – Cisterna lotto 19° sc. A-L – finanziamento fondi L.560/93;

ALLOGGI DI RISULTA

Sono stati recuperati e riconsegnati ai nuovi assegnatari n. 101 alloggi.

PRONTO INTERVENTO

- Gli Uffici della manutenzione hanno effettuato n. 1263 interventi all'interno degli Accordi Quadro;

ATTIVITA' COMITATO TECNICO

Per quanto riguarda il Comitato Tecnico si è svolta attività istruttoria di Progetti, Varianti, Collaudi sia per conto dei Comuni che per l'Ente. Il Comitato si è riunito per esprimere i propri pareri in merito in n. 6 incontri.

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Azienda nel corso dell'anno 2019 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.

Onde migliorare le prestazioni e fornire un migliore servizio all'utenza, 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.

Nel corso dell'anno 2019 i costi relativi alla manutenzione ordinaria sono stati complessivamente pari ad euro 1.637.342, di cui euro 407.916 capitalizzate ed euro -698.001 derivanti da sopravvenienze attive su fatture da ricevere, per un importo netto di euro 531.425.

DETTAGLIO SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA

<i>Spese di manutenzione per appalti di pronto intervento</i>	0	1.450.338
<i>Di cui spese capitalizzate</i>	0	(407.916)
Spese di manutenzione per appalti di pronto intervento	1.042.422	
Quote manutenzione per alloggi in condominio	131.617	
Lavori manutenzione a carico assegnatari	51.700	
<i>Lavori manutenzione a carico assicurazioni</i>		51.591
<i>Di cui spese capitalizzate</i>		(51.591)
Lavori manutenzione a carico assicurazioni	0	
Manutenzione "Casa dello Studente" Latina	3.687	
Sopravvenienze attive su fatture da ricevere	-698.001	
Totale	531.425	

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.

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 2019 sono stati evasi n. 337 (ex 187) procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare.

CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI

Sono state evase n. 38 (ex 6) richieste di cambio alloggio , con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n. 286 (ex 142) procedure di subentro nei rapporti locativi.

REVISIONE CANONI

Nel corso del 2019 le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n.71.

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. 21 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 forte inversione di tendenza rispetto agli anni scorsi.

Gli alloggi occupati senza titolo ammontano a n. 366 in tutta la provincia di Latina al 31/12/2019; di questi 87 sono sanabili in via amministrativa a fronte delle pregresse sanatorie emanate dalla Regione Lazio.

Considerato che il numero degli alloggi gestiti dall'Ater ammonta a 7.090, le occupazioni non sanabili rappresentano pertanto il 5% circa del 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 entrato a regime il "PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PREVENZIONE ED IL CONTRASTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" stipulato con la Questura di Latina, con conseguenti positivi esiti (mancanza di occupazioni abusive nel Comune di Latina, ambito operativo del protocollo).

ALLOGGI DI RISULTA

Nel corso del 2018 sono stati recuperati n. 94 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. 972 sopralluoghi per la definizione di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 4.206 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. 7.565

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

Tipologia	Proprietà ATER	Proprietà Stato	Alloggi gestiti conto terzi	Totale
Alloggi in locazione	7.076	71	110	7.257
Alloggi in locazione edilizia agevolata	147	0	9	156
Locali ad uso diverso dall'abitazione	121	17	0	138
Totale	7.344	88	119	7.551

I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2019, ha registrato un lieve decremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 7.331.334, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	4.619.576
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	477.040
Indennità di occupazione	1.954.784
Totale	7.051.400

Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	279.934
Totale	279.934

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 2018, 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 7.331.334, così suddiviso: Euro 4.619.576 per gli alloggi, Euro 477.040 per alloggi di edilizia agevolata, Euro 1.954.784 a titolo di indennità per le occupazioni abusive.

Si assiste, quindi, ad un decremento netto di euro 488.589 delle entrate per la locazione di alloggi rispetto a quello dell'esercizio precedente (pari a complessivi Euro 7.539.989), di cui euro 258.995 per un decremento delle indennità di occupazione, euro 236.161 per un decremento dei canoni di locazione degli alloggi destinati all'assistenza abitativa ed euro 6.567 per una variazione positiva dei canoni di locazione relativi agli alloggi a "canone calmierato".

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 2.598.190.

In via stragiudiziale, nel 2019 sono state inoltrate richieste ed accordate n. 305 rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 1.476.657,21.

In via giudiziale, l'Ufficio Legale (costituito da un unico professionista) ha proceduto a coltivare i decreti ingiuntivi/precetti instaurati nei precedenti esercizi; la gestione corrente dell'ufficio nonché l'attuazione di iniziative di contrasto alle occupazioni abusive conseguenti alla sottoscrizione del Protocollo d'intesa con la Questura di Latina (gestione dei sequestri, emissione decreti di decadenza ecc.) non hanno lasciato spazio a nuove iniziative di recupero in via giudiziale per le quali si necessita di investimenti cospicui in termini di risorse umane aggiuntive, allo stato non disponibili per i motivi di cui dettosi.

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. Attualmente l'Ente gestisce complessivamente n.105 alloggi di proprietà comunale, come di seguito indicato:

Enti proprietari	alloggi
Comune di Minturno	30
Comune di Gaeta	60
Comune di Lenola	5
Comune di Fondi	10
Totale	105

Inoltre, in base ad apposita convenzione stipulata con Laziodisu vengono gestiti ulteriori n.9 alloggi di loro proprietà.

AUTOGESTIONI

Anche per l'anno 2019 , 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 prosegue la vendita

delle unità ricomprese nei piani di vendita approvati.

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, è proseguita 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.14 cessioni di alloggi ricompresi nei piani approvati, per un valore complessivo di euro 468.828.

Il prezzo medio di vendita si cifra in euro 33.487 ad alloggio.

Nel corso del 2019 sono state accolte n. 83 istanze di estinzione diritti prelazione per un importo complessivo corrisposto pari ad Euro 223.189.

LE RISORSE UMANE

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di Euro 2.543.870.

L'onere per il personale anche quest'anno ha subito una rilevante diminuzione complessiva netta di euro 97.013. Tale valore deriva dal collocamento a riposo dei dipendenti aventi diritto, senza procedere a nuove assunzioni.

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2019:

QUALIFICA	ANNO 2019
Dirigenziale	2
Area quadri "Q"	5
Area "A"	13
Area "B"	17
Area "C"	3
Totale unità lavorative	40

Con effetto a partire dal 31/12/2019 n.3 dipendenti sono stati collocati a riposo per

pensionamenti.

Pertanto la consistenza all'1/1/2020 è la seguente

QUALIFICA	ANNO 2020
Dirigenziale	2
Area quadri "Q"	4
Area "A"	11
Area "B"	17
Area "C"	3
Totale unità lavorative	37

Si precisa, inoltre, che n.1 unità di qualifica A si trova in comando presso altro ente pubblico mentre n.1 unità di qualifica A è in aspettativa in seguito ad incarico presso altro ente pubblico. Nel Corso del 2019 si sono concluse le procedure concorsuali per l'assunzione di una unità di categoria B, rientrante nelle categorie protette la cui assunzione è prevista per il 2020.

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2019

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 2019, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2018, evidenzia un utile netto di euro 33.148, al netto delle imposte di competenza pari ad euro 429.692. Il risultato ante imposte, pari ad euro 462.740, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per complessivi euro , di cui euro 1.823.389 ai fondi di ammortamento ed euro 1.200.000 al fondo svalutazione crediti.

Con riferimento ai principali dati economici si rimanda alla lettura dei prospetti che seguono.

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.203.358	8.498.402
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	20.225	20.932
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	0	0
Altri	606.736	898.775
Totale altri ricavi e proventi (5)	606.736	898.775
Totale valore della produzione (A)	8.830.319	9.418.109
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) Per servizi	2.159.897	2.736.975
8) Per godimento di beni di terzi	9.493	11.593
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.756.352	1.836.690
b) Oneri sociali	570.106	604.301
c) Trattamento di fine rapporto	126.464	115.940
e) Altri costi	90.948	83.952
Totale costi per il personale (9)	2.543.870	2.640.883
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.460	5.343
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.820.929	1.816.337
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	1.200.000	1.277.218
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	3.023.389	3.098.898
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	586.517	377.308
Totale costi della produzione (B)	8.323.166	8.865.657
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	507.153	552.452
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	0
Totale proventi da partecipazioni (15)	0	0
16) Altri proventi finanziari:		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	43.709	48.942

Totale proventi diversi dai precedenti	43.709	48.942
Totale altri proventi finanziari (16)	43.709	48.942
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	88.022	89.291
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	88.022	89.291
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-44.313	-40.349
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	462.840	512.103
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-429.692	-456.465
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-429.692	-456.465
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	33.148	55.638

Si procede quindi all'esposizione del bilancio riclassificato a valore aggiunto.

Conto Economico riclassificato	2019	2018	variazione 2019-2018	2017	variazione 2018-2017	2016	2015
Ricavi da canoni	7.331.334	7.840.662	-509.328	7.268.510	572.152	5.032.874	5.016.917
Ricavi da prestazioni	1.060.116	842.129	217.987	1.288.206	-446.077	1.412.387	1.287.671
Valore della produzione operativa	8.391.450	8.682.791	-291.341	8.556.716	126.075	6.445.261	6.304.588
Costi esterni operativi	3.244.564	3.109.762	134.802	3.310.984	-201.222	3.998.979	4.582.739
Valore aggiunto (VA)	5.146.886	5.573.029	-426.143	5.245.732	327.297	2.446.282	1.721.849
Costi del personale	2.543.870	2.640.883	-97.013	2.755.024	-114.141	2.923.477	3.086.006
Margine operativo lordo (MOL)	2.603.016	2.932.146	-329.130	2.490.708	441.438	-477.195	-1.364.157
Ammortamenti e accantonamenti	3.023.389	3.098.898	-75.509	3.155.311	-56.413	1.836.109	4.419.728
Risultato operativo (RO)	-420.373	-166.752	-253.621	-664.603	497.851	-2.313.304	-5.783.885
Risultato dell'area accessoria	1.180.670	719.204	461.466	819.572	-100.368	2.958.793	1.321.790
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	43.709	48.942	-5.233	56.834	-7.892	68.842	314.112
EBIT normalizzato	804.006	601.394	202.612	211.803	389.591	714.331	-4.147.983
Risultato dell'area straordinaria	-253.144	0	-253.144	-1.457.911	1.457.911		231.551
EBIT integrale	550.862	601.394	-50.532	-1.246.108	1.847.502	714.331	-3.916.432
Oneri finanziari	-88.022	-89.291	1.269	-117.567	28.276	-123.520	-109.009
Risultato lordo (RL)	462.840	512.103	-49.263	-1.363.675	1.875.778	590.811	-4.025.441
Imposte sul reddito	-429.692	-456.465	26.773	-442.492	-13.973	-369.025	-366.421
Risultato netto (RN)	33.148	55.638	-22.490	-1.806.167	1.861.805	221.786	-4.391.862

Il valore della produzione, pari ad euro 8.391.450, a fronte di un valore di euro 8.682.791 per il 2018, subisce un sensibile decremento. Il valore aggiunto caratteristico, a sua volta, dato dalla differenza tra il valore della produzione, distinto nelle singole classi di ricavo, ed il costo di beni e servizi acquistati presso terzi (fattori esterni), escludendo i cosiddetti fattori interni, è pari per l'anno 2019 ad euro 5.146.886, mentre nell'anno 2018 risultava pari ad euro 5.573.029.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro 2.603.016, mentre nel 2018 risultava pari ad euro 2.932.146, ed esprime il margine di contribuzione destinato a coprire i costi fissi espressi dalle quote di ammortamento e gli altri accantonamenti legati alla gestione tipica. Tale risultato parziale consente di apprezzare il reddito operativo depurato dagli effetti delle politiche di bilancio connesse agli ammortamenti e agli accantonamenti. Il peggioramento del MOL è da collegarsi principalmente al decremento del valore della produzione operativa, legato alla contrazione dei ricavi per canoni di locazione per euro 509.328.

La variazione netta di euro 134.802 dei Costi esterni operativi deriva dall'appostazione dei costi

relativi ad un intervento di manutenzione svolto per conto di un condominio per euro 147.333, mentre la struttura complessiva di detti costi ha subito un lieve decremento di euro 12.531.

Con riferimento alle spese per il personale dipendente, anche nel corso del 2019 si è rilevato un sensibile risparmio, pari ad euro 97.013. tale persistente riduzione delle spese per il personale derivano dal mancato turn-over delle unità lavorative che hanno cessato il servizio nel corso del 2017 oltre che negli anni precedenti, portandone il valore assoluto (al lordo id aumenti contrattuali e progressioni orizzontali) da euro 3.164.366 nel 2014 ad euro 2.543.870 nel 2019 .

Tale valore positivo del MOL raggiunto nel corso del 2019 costituisce un ottimo risultato di gestione ed è la condizione ineludibile per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario in assenza di contributi in conto esercizio, ovvero di compensazioni per la gestione di un Sieg (Servizio di interesse economico generale). Resta inteso che nel momento in cui il costo della svalutazione dei crediti viene direttamente correlato ai ricavi della gestione immobiliare, come di seguito effettuato nell'analisi della marginalità operativa, il conseguente risultato operativo assume un valore negativo.

Giova peraltro evidenziare che la riduzione dei costi del personale deriva dal blocco del turn-over degli ultimi anni, al quale dovrà necessariamente seguire una programmazione di nuove assunzioni nei prossimi esercizi. Inoltre il volume delle spese per la manutenzione ordinaria, altro unico fattore variabile di costo, viene adeguato alle esigenze manutentive che si vengono a creare nei vari esercizi e potrà, quindi, essere soggetto a variazioni incrementative in futuro.

Il reddito operativo è, invece pari ad euro -420.373, mentre nel 2018 era pari ad euro -166.572.

Pertanto, dall'esame del bilancio riclassificato, 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 lievemente positivo, peraltro prima delle imposte e della svalutazione dei crediti, che potrà essere oggetto di oscillazioni negative in futuro e rimane pregiudicato dall'andamento dei flussi finanziari ad esso correlati.

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, seppure positivo, emerge chiaramente che, nelle condizioni attuali siamo ancora distanti da questa condizione.

I suddetti risultati non si discostano in modo sostanziale 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, con eccezione della contrazione dei costi per il personale (per il mancato "turn-over") e dei costi per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare.

Il valore negativo assunto dal reddito operativo continua, quindi, a confermare 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.

Dalla lettura del conto economico riclassificato a valore aggiunto si rileva, in estrema sintesi, 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 operativa.

Tale risultato si ripercuote sulla capacità dell'Azienda, seppure operante in condizioni di efficienza e di raggiungimento degli standard gestionali di qualità attesi, 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.

Allo scopo di analizzare la marginalità operativa lorda dell'attività caratteristica, ovvero di gestione immobiliare, con riferimento alle sue componenti operative di costo e di ricavo, si espongono ulteriori prospetti contabili.

Conto economico

	31.12.2019	31.12.2018	variazione 2019-2018	31.12.2017
Ricavi di locazioni	7.331.334	7.840.662	-509.328	7.268.510
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	-2.248.123	-2.744.620	496.497	-4.390.241
Ricavi netti di locazione	5.083.211	5.096.042	-12.831	2.878.269
<i>Costi del personale</i>	-2.543.870	-2.640.883	97.013	-2.755.024
<i>Costi generali</i>	-663.965	-656.776	-7.189	-641.030
Totale costi di funzionamento	-3.207.835	-3.297.659	89.824	-3.396.054
Reddito operativo ante rivalutazioni/(svalutazioni) di immobili	1.875.376	1.798.383	76.993	-517.785
Ammortamenti di immobili in proprietà	-1.760.302	-1.754.615	-5.687	-1.756.739
Reddito operativo	115.074	43.768	71.306	-2.274.524
<i>Proventi/(oneri) finanziari netti</i>	-44.313	-40.349	-3.964	-60.733
Risultato ante imposte	70.761	3.419	67.342	-2.335.257
Plusvalenze da vendita alloggi	266.430	502.325	-235.895	580.606
Altri ricavi e proventi	287.061	16.236	270.825	400.460
Altri costi ed oneri	-161.412	-9.877	-151.535	-9.484
Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri	125.649	6.359	119.290	390.976
Imposte	-429.692	-456.465	26.773	-442.492
Risultato netto dell'esercizio	33.148	55.638	-22.490	-1.806.167

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

Ricavi netti di locazione

	31.12.2019	31.12.2018	variazione 2019-2018	31.12.2017
Canoni di locazione	7.331.334	7.840.662	-509.328	7.268.510
Ricavi da risoluzione contratti di locazione				
Totale ricavi di locazione	7.331.334	7.840.662	-509.328	7.268.510
Svalutazione/perdite e rilascio fondi su crediti verso inquilini	-1.200.000	-1.277.218	77.218	-1.323.614
Controversie legali per controversie con i conduttori	-54.154	-111.776	57.622	-44.278
Totale svalutazione/perdite e rilascio fondi su crediti verso inquilini	-1.254.154	-1.388.994	134.840	-1.367.892
Imposta di registro su contratti di locazione	-128.795	-145.118	16.323	-124.502
Rimborso quota imposta di registro	69.013	72.854	-3.841	62.156
Imposta Municipale Unica	-146.302	-144.147	-2.155	-1.596.728
Tasi	-10.953	-11.197	244	0
Spese di manutenzione immobili	-531.425	-1.098.523	567.098	-1.141.240
Recuperi spese da conduttori per manutenzione	135.808	94.353	41.455	84.420
Recuperi costi per indennizzi assicurativi	5.500	100.060	-94.560	23.500
Assicurazione stabili	-166.711	-184.713	18.002	-134.148
Spese di gestione immobili	-43.322	-33.221	-10.101	-46.683
Spese di gestione immobili (servizi a rimborso)	-496.772	-585.506	88.734	-818.112
Recuperi di gestione immobili (servizi a rimborso)	516.072	576.790	-60.718	748.758
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	120.520	123.454	-2.934	133.524
Recuperi spese da conduttori	23.886	12.969	10.917	22.532
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	73.726	73.833	-107	77.140
Recuperi spese da conduttori	969	4.573	-3.604	2.618
Altre spese	-415.183	-212.087	-203.096	-315.584
Totale costi	-993.969	-1.355.626	361.657	-3.022.349
Totale costi inerenti il patrimonio immobiliare	-2.248.123	-2.744.620	496.497	-4.390.241
Totale ricavi netti di locazione	5.083.211	5.096.042	-12.831	2.878.269

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

Canoni di locazione

	31.12.2019	31.12.2018	variazione 2019-2018	31.12.2017
Canoni di locazione “alloggi erp assistenza abitativa”	4.619.576	4.855.737	-236.161	4.020.792
Canoni di locazione “alloggi erp agevolata”	477.040	470.473	6.567	404.253
Indennità di occupazione	1.954.784	2.213.779	-258.995	2.509.485
Totale canoni di locazione alloggi	7.051.400	7.539.989	-488.589	6.934.530

Canoni locali commerciali	279.934	300.673	-20.739	333.980
Totale canoni di locazione locali commerciali	279.934	300.673	-20.739	333.980
Totale canoni di locazione	7.331.334	7.840.662	-509.328	7.268.510

Di seguito si riporta l'analisi dei Costi di funzionamento:

Costi di funzionamento

	31.12.2019	31.12.2018	variazione 2019-2018	31.12.2017
Salari e stipendi	1.756.352	1.836.690	-80.338	1.889.596
Oneri sociali	545.255	583.115	-37.860	609.576
Trattamento di fine rapporto	126.464	115.940	10.524	121.820
Oneri per piani di azioni gratuite (free share) (1)	24.851	21.186	3.665	27.313
Altri costi del personale	90.948	83.952	6.996	106.719
Totale costi del personale	2.543.870	2.640.883	-97.013	2.755.024
Consulenze legali, amministrative e tecniche e altre spese per servizi	56.647	72.745	-16.098	73.331
Ammortamenti attività materiali ed immateriali	60.627	61.722	-1.095	70.137
Gestione sistema informativo	42.578	30.562	12.016	31.677
Compensi ai membri del C.d.A. e degli organi di controllo	111.165	127.252	-16.087	91.781
Noleggi	9.493	11.593	-2.100	7.210
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	158.352	153.542	4.810	177.116
Postali e telefoniche	85.828	90.887	-5.059	32.798
Cancelleria	6.401	13.665	-7.264	14.832
Progettazione	57.252	5.512	51.740	17.628
Direzione e assistenza lavori	4.077	6.702	-2.625	0
Commissione e collaudi	2.602	2.103	499	3.154
Consulenze tecniche	5.356	20.540	-15.184	64.438
Altre spese	63.587	59.951	3.636	56.928
Totale costi generali	663.965	656.776	7.189	641.030
Totale costi di funzionamento	3.207.835	3.297.659	-89.824	3.396.054

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

I costi di funzionamento, ammontanti a complessivi 3.207.835, cui euro 2.543.870 per il personale dipendente, sono in lieve discesa rispetto alla spesa di euro 3.297.659 nello scorso esercizio.

I costi sono sostanzialmente inalterati, ad eccezione del 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

	31.12.2019	31.12.2018	variazione 2019-2018	31.12.2017
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	222.189	223.116	-927	257.418
Recuperi e rimborsi diversi	75.435	31.287	44.148	50.048
Contributi GSE	23.167	26.319	-3.152	39.277
Altri ricavi e proventi	-33.730	-264.486	230.756	53.717
Totale altri ricavi e proventi	287.061	16.236	270.825	400.460
Altri costi ed oneri	-161.412	-9.877	-151.535	-9.484
Totale altri costi ed oneri	-161.412	-9.877	-151.535	-9.484
Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri	125.649	6.359	119.290	390.976

La gestione finanziaria evidenzia un saldo negativo di 44.313, derivante dagli oneri finanziari sui mutui in essere e dagli oneri bancari, a fronte dei quali i rendimenti dei depositi bancari a vista sono praticamente nulli.

Il carico fiscale complessivo per imposte ammonta a complessivi euro 429.692 a titolo di Ires ed Irap.

RENDICONTO FINANZIARIO

Il disavanzo finanziario d'esercizio, costituito dal valore della liquidità assorbita dalla gestione operativa (pari ad euro 832.726) e dal rimborso dei finanziamenti (pari ad euro 121.273), è pari ad euro 953.999, come si rileva dal Rendiconto finanziario di seguito esposto.

RENDICONTO FINANZIARIO	Esercizio corrente	Esercizio precedente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	33.148	55.638
Imposte sul reddito	429.692	379.244
Interessi passivi/(attivi)	44.313	40.349
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-260.480	-496.088
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	246.673	-20.857
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	0	0
Accantonamenti ai fondi	1.200.000	1.277.218
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.823.388	1.821.681
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	-1.087.469	338.878
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.935.919	3.437.777
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.182.592	3.416.920
Variazioni del capitale circolante netto	0	0
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	239.300	-138.900
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-2.386.698	-3.093.344
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	244.154	122.027
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori (investimenti finanziati)	653.523	
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	-67.037	
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-161.996	-321.935
Totale variazioni del capitale circolante netto	-1.478.754	-3.432.152
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	703.838	-15.232
Altre rettifiche	0	0

Interessi incassati/(pagati)	-44.313	-40.349
(Imposte sul reddito pagate)	-441.848	-667.481
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-58.842	-31.982
Altri incassi/(pagamenti) (Imu anni pregressi)	-991.558	-345.923
Totale altre rettifiche	-1.536.561	-1.085.735
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-832.723	-1.100.967
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-846.944	-1.020.028
FLUSSI INVESTIMENTI	-846.944,00	-1.020.028,00
Disinvestimenti	468.828	904.248
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-305.921	-422.169
Disinvestimenti	926.235	1.038.101
FLUSSSI CESSIONI	1.089.142	1.520.180
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	242.198,00	500.152,00
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	-121.273	-121.764
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	185.012	522.781
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	63.739	401.017
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-526.786	-199.798
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	0	0
Depositi bancari e postali	6.545.150	6.744.948
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.545.150	6.744.948
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio	6.018.364	6.545.150
Depositi bancari e postali	6.018.364	6.545.150
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.018.364	6.545.150
Di cui non liberamente utilizzabili	5.118.487	6.159.243

LA GESTIONE SPECIALE (ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972 n.1036) ED IL RIPIANAMENTO DEL DISAVANZO FINANZIARIO

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 7.704,57.

Sono state per contro addebitate Euro 115,57, 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 proventi derivanti dall'attuazione dei piani di vendita per complessivi Euro 328.810,94 addebitando in contropartita euro 4.932,16 quale corrispettivo per la gestione dei rientri.

Ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario dell'esercizio 2019, costituito dal fabbisogno di liquidità derivante dalla gestione corrente oltre che dalla gestione del debito, pari ad Euro 953.999,00 si rende necessario richiedere autorizzazione alla Regione Lazio all'utilizzazione, quanto a Euro 7.859,00 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 323.878,78, dalle disponibilità dei proventi 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 622.531,22 dei proventi derivanti dalle vendite effettuate ai sensi della Legge regionale n.27/2006.

Nelle more dell'autorizzazione da parte della Regione Lazio all'utilizzazione dei fondi contabilizzati nella gestione speciale ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario, per evitare una serie di superflui giroconti e consentire l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda e la sua attitudine a fronteggiare i fabbisogni finanziari senza comprometterne l'andamento economico, così come previsto dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n.8463/B del 21/12/1994, si procederà ad utilizzare i fondi contabilizzati nella gestione speciale vincolati alle finalità di cui all'art. 25 della legge n. 513/77 per euro 7.859,00, 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 323.878,78, come risulta dal prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Ing. Marco Fioravante)