

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA

RELAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2024

Premessa

Il Bilancio preventivo annuale è lo strumento contabile che quantifica, coordina ed indirizza, in termini monetari, l'acquisizione e l'impiego dei fattori produttivi per lo svolgimento della gestione di ciascun esercizio nel rispetto dell'equilibrio economico e finanziario.

Il Bilancio di Previsione per l'anno 2024, redatto secondo i principi contenuti nel Regolamento concernente l'ordinamento finanziario e contabile dell'Ater del Compensorio di Civitavecchia, approvato con deliberazione Consiliare del 02 marzo 2006 n. 9 e modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'1 dicembre 2021 in ossequio alle disposizioni dell'articolo 14 della L. R. 03 settembre 2002 n. 30, è formulato con i criteri previsti dall'articolo 2423 e seguenti del Codice Civile ed è integrato da un prospetto con una previsione dei flussi finanziari che rappresenta le movimentazioni finanziarie previste per il 2024.

Il Commissario Straordinario dell'Ater del Compensorio di Civitavecchia è stato nominato il 26 ottobre 2023 con Decreto del Presidente della Regione Lazio numero T00215.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Ater del Compensorio di Civitavecchia è stato nominato il 12 aprile 2021 con Decreto del Presidente della Regione Lazio numero T00083 ed è decaduto in data 11 giugno 2023.

Il Commissario Straordinario ha deliberato in data 25 gennaio 2024 il ricorso all'esercizio provvisorio del Bilancio 2024, limitandone ad un dodicesimo della spesa prevista per ciascun capitolo del Bilancio Preventivo 2023, per il bimestre Gennaio – Febbraio 2024, ovvero nei limiti della maggiore spesa necessaria quando si tratti di spese non suscettibili di impegno frazionabile in dodicesimi, al fine di consentire il regolare svolgimento dell'attività istituzionale dell'Azienda, specificando che in esercizio provvisorio la gestione del bilancio avviene per l'assolvimento delle obbligazioni già assunte negli esercizi precedenti, per il pagamento delle spese obbligatorie o tassativamente regolate dalla legge, per l'impegno mensile di spese correnti secondo la regola del dodicesimo, per le spese relative a lavori pubblici di somma urgenza o altri interventi di somma urgenza.

Il Commissario Straordinario ha provveduto a delineare l'indirizzo aziendale considerando sia gli aspetti economico sociali che impattano significativamente sull'attività istituzionale dell'Ater che quelli tecnici e funzionali dell'Azienda sviluppati dagli Uffici dell'Ente.

Seguendo quanto già implementato negli esercizi precedenti, i principali obiettivi che l'Azienda dovrà prefiggersi nel 2024 sono i seguenti:

- ✓ confermare gli impegni e gli interventi già programmati;
- ✓ attuare le direttive regionali;
- ✓ pianificare nuovi interventi a sostegno del territorio;
- ✓ effettuare investimenti mediante il ricorso ai finanziamenti previsti dal PNRR e dal Fondo Progettazione;
- ✓ essere efficace nel risolvere i problemi in favore della propria utenza.

1. Scenario macroeconomico: il Mercato Immobiliare e i Mercati Finanziari

L'andamento del mercato immobiliare riflette lo scenario economico e finanziario di un particolare momento storico. Seguendo questo assunto, il 2024 si prospetta piuttosto incerto visto il perdurare del periodo di crisi globale con inflazione e tassi d'interesse in costante incremento. Allo stesso modo, c'è anche chi invece prevede per il prossimo anno grandi opportunità di sviluppo e crescita per il mercato degli immobili con riferimento al nostro Paese. E' un fatto che il bilancio 2023 ha registrato complessivamente una riduzione dell'8,7% nelle compravendite di immobili rispetto all'anno precedente. Un'involuzione particolarmente evidente nelle principali città italiane: Firenze, Roma e Milano. Il calo del numero di compravendite non è però coinciso con una diminuzione del valore degli immobili, anzi questo elemento ha registrato un seppur leggero incremento. Uno dei fattori che ha maggiormente inciso sulla diminuzione del volume di compravendite immobiliari è stato l'aumento dei tassi d'interesse che ha inevitabilmente impattato sul mercato dei mutui, rendendo più complicato e oneroso per le famiglie l'accesso ai finanziamenti per l'acquisto degli immobili. Un altro fattore che può avere influenzato in negativo il mercato immobiliare è stato l'aumento dell'inflazione, anche se, a detta di alcuni economisti, l'investimento in beni immobili è uno dei pochi che mette al sicuro il risparmiatore anche in momenti di inflazione elevata. In ottica futura, con specifico riferimento al 2024, dunque, l'attenzione principale del settore immobiliare è puntato sull'andamento dei tassi d'interesse che giocano un ruolo fondamentale sul trend delle compravendite. Una diminuzione dei tassi dovrebbe quindi portare ad un maggiore richiesta di mutui e quindi alla conseguente spinta alle compravendite. Un ulteriore aumento, al contrario, porterebbe quasi certamente una diminuzione dei volumi. Vi sono però anche altri elementi, non di carattere economico, che influiscono sull'andamento del mercato immobiliare, in primis le tendenze demografiche e le preferenze abitative. Ad esempio, un interesse maggiore per abitazioni di piccole dimensioni in aree geografiche specifiche può modificare in maniera anche significativa la domanda e l'offerta di immobili. Allo stesso modo, esigenze particolari come quella di avere spazi domestici dedicati allo smart working o richieste di dotazioni tecnologiche e smart home possono influenzare le tendenze del mercato. Dunque, in definitiva, il mercato immobiliare 2024 si prospetta fluido e dinamico, influenzabile da diversi fattori di natura economico-finanziaria, ma anche sociale che vanno costantemente monitorati da investitori e acquirenti in modo da poter cogliere per tempo eventuali opportunità o, al contrario, evitare possibili rischi gas e rischio di scarsità mettono in ginocchio l'Europa, che va verso una brusca frenata.

Dal punto di vista dei mercati finanziari, il 2024 sembra prospettarsi come un altro anno di incertezza per i mercati stretti tra un'inflazione ancora elevata, i conflitti in corso in Ucraina e nella Striscia di Gaza e una volatilità che non accenna a scomparire.

Assisteremo ai primi tagli dei tassi dopo oltre un anno di forti rialzi e che indirettamente causeranno un rallentamento globale ma non una recessione creando quello che in gergo tecnico si chiama "soft landing". In questo scenario l'obbligazionario rimane interessante anche se il must nella costruzione dei portafogli sarà, anche questa volta, la diversificazione.

Nel contempo il 2024 si presenta come un anno di sfide ma anche di opportunità nel mercato finanziario. Comprendere in anticipo le dinamiche di mercato, implementare strategie per minimizzare le perdite, analizzare casi pratici e adottare un approccio informato e flessibile all'investimento sono passi cruciali per muoversi con successo in questo scenario complesso.

Economia mondiale

L'economia internazionale ha continuato a crescere nel 2023, in moderata decelerazione rispetto all'anno precedente. Le più recenti previsioni della Commissione Europea mostrano un ulteriore rallentamento del Pil mondiale in entrambi gli anni dell'orizzonte di previsione (+3,1% e +2,9% rispettivamente per il 2023 e 2024) (*come da prospetto riportato in basso*). Le prospettive economiche internazionali sono caratterizzate da elevata incertezza e rischi al ribasso legati principalmente all'acuirsi e al diffondersi delle tensioni geo-politiche e a condizioni finanziarie meno favorevoli.

Nel corso dell'anno si è registrata una moderazione generalizzata dell'inflazione a seguito dell'orientamento più restrittivo della politica monetaria e del calo delle quotazioni delle materie prime energetiche rispetto ai picchi del 2022. L'inflazione di fondo ha mostrato un percorso di rientro più graduale. A fronte di questo andamento ci si aspetta che la fase di rialzo dei tassi delle principali banche centrali si avvii a conclusione.

Le maggiori economie, in base al trend degli ultimi dati disponibili, hanno registrato un dinamismo eterogeneo: a fronte di una forte accelerazione del Pil in Cina e negli Stati Uniti nel terzo trimestre, la crescita dell'area euro è rimasta stagnante. Il Pil cinese e quello statunitense tra luglio e settembre hanno segnato un incremento dell'1,3% in termini congiunturali (+0,5% la variazione dei precedenti tre mesi per entrambe le economie). Per i due paesi, la Commissione Europea stima un'accelerazione della crescita quest'anno e un rallentamento nel 2024 (per la Cina rispettivamente pari a +5,2% e +4,6%, per gli Stati Uniti +2,4% e +1,4%). Nell'area euro il Pil ha mostrato una marginale flessione congiunturale (-0,1% dopo il +0,2% dei tre mesi precedenti). Nel dettaglio nazionale, tra luglio e settembre, la Germania ha sperimentato un lieve calo (-0,1%) a fronte di un tasso di crescita positivo per Francia e Spagna (+0,1% e +0,3% rispettivamente).

	2022	2023	2024
Prezzo del Brent (dollari a barile)	99,8	83,0	83,0
Tasso di cambio dollaro/euro	1,1	1,1	1,1
Commercio mondiale in volume*	4,5	1,3	3,0
PRODOTTO INTERNO LORDO			
Mondo	3,3	3,1	2,9
Paesi avanzati	2,5	1,7	1,5
USA	1,9	2,4	1,4
Giappone	1,0	1,9	0,8
Area Euro	3,4	0,6	1,2
Paesi emergenti e in via di sviluppo	4,0	4,2	4,1
Cina	3,0	5,2	4,6

Fonte: DG-ECFIN Autumn Forecasts (2023) ed elaborazioni Istat

*Esportazioni mondiali di beni e servizi in volume

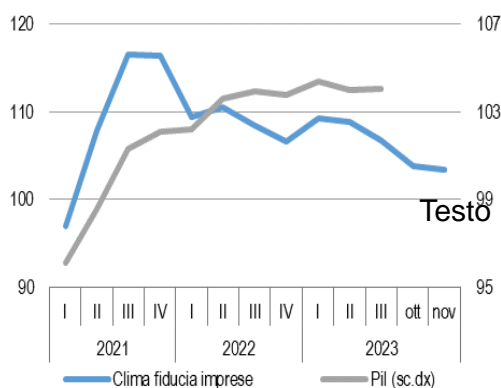
Italia

Nel terzo trimestre del 2023, dopo il calo dei precedenti tre mesi (-0,4%), il Pil ha registrato una minima crescita in termini congiunturali (+0,1%), a sintesi di un contributo positivo della domanda interna al netto delle scorte (+0,4 p.p.) e della domanda estera netta (+1 p.p.) e di uno negativo delle scorte per -1,3 p.p.. La crescita acquisita del 2023 è confermata a +0,7%.

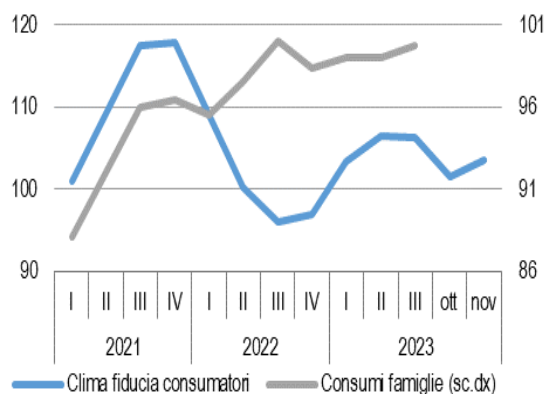
La componente più dinamica della domanda interna è stata la spesa per consumi delle famiglie residenti e delle ISP (+0,7% la variazione congiunturale) a fronte di una stabilità della spesa della pubblica amministrazione e di un lieve calo degli investimenti fissi lordi (-0,1%).

Dal lato dell'offerta, si sono registrate variazioni congiunturali positive sia nell'industria (+0,3%) sia nei servizi (+0,1%). Nel primo caso la dinamica è stata più sensibile nelle costruzioni (+0,9%) rispetto all'industria in senso stretto (+0,2%). Tra i servizi, la crescita è ripresa per il commercio, trasporto, alloggio e ristorazione (+0,3% dopo -0,7% del secondo trimestre) e per i servizi immobiliari (+0,4%). È proseguita la fase espansiva del settore informazione e comunicazione (+1,0%), mentre sono diminuite le attività finanziarie e assicurative (-0,3%) e quelle artistiche e di intrattenimento (-2,5%). Il comparto agricolo ha registrato per il terzo trimestre consecutivo una variazione congiunturale negativa (-1,2%).

A novembre, i segnali provenienti dalle indagini sul clima di fiducia di consumatori e imprese sono contrastanti. Per i consumatori si registra un aumento dell'indice per la prima volta da luglio, diffuso a tutte le componenti e in particolare al clima personale (2,6 p.p.), quello corrente (2,4 p.p.) e più contenuto, per il clima futuro e quello economico. Tra le imprese, invece, prosegue il calo dell'indice da agosto, se pur in modo più moderato (-0,5 p.p.), a sintesi di andamenti fortemente eterogenei tra i diversi comparti produttivi. In netto calo la fiducia nelle costruzioni (-2,5 p.p.), che nei mesi precedenti, e nei servizi di mercato (-1,6 p.p.), in rialzo invece l'indice della manifattura e del commercio (0,5 e 1,3 p.p. rispettivamente). Nel dettaglio, nella manifattura crescono le attese sulla produzione mentre nelle costruzioni e nei servizi di mercato si stima un deterioramento di tutte le componenti. Con riferimento al commercio al dettaglio, le attese sulle vendite aumentano marcatamente, soprattutto per la grande distribuzione. (cfr figure in basso)



Fonte: Istat



Fonte: Istat

Preoccupa la frenata degli investimenti, cruciale rimane l’impatto del PNRR. Ad allarmare di più sono gli investimenti fissi lordi che sono cresciuti moderatamente nel 2023.

La dinamica è attesa in ulteriore peggioramento nel 2024: -0,1%: la stima del Csc, in forte ridimensionamento rispetto agli anni scorsi (crescevano del 9,7% nel 2022 e invece saranno fermi nel 2024), per effetto soprattutto, si legge nel rapporto, «di una perdurante intonazione restrittiva della politica monetaria, che sta avendo un impatto più profondo dell’atteso e continuerà ad averlo per un periodo più lungo, e anche del minor ammontare di investimenti realizzati con il Pnrr rispetto a quanto programmato nel Def di aprile scorso. Il *sentiment* delle imprese si è affievolito, con l’indice di fiducia che è diminuito nel 3° trimestre a 106,8 da 108,9.

Stime per il mercato immobiliare

Per Nomisma il 2024 farà registrare relativamente al mercato immobiliare italiano il rallentamento iniziato nel 2023. Si prevede, infatti, un calo delle compravendite e una diminuzione dei prezzi medi. Il 2023 si è chiuso con una flessione del 16% sul 2022, si prevede che 2024 continuerà questo calo delle vendite raggiungendo un numero di circa 624.000 compravendite. Il mercato immobiliare italiano per Nomisma è in una fase di transizione ed il 2024 sarà un periodo di stabilizzazione dopo due anni di crescita. Il divario già presente tra domanda e offerta sarà una caratteristica anche per il 2024 soprattutto per quanto riguarda le locazioni, la polemica sugli affitti brevi è una dimostrazione che le persone faticano a trovare abitazioni in affitto con contratti regolari a lungo termine. Si consoliderà sicuramente una diminuzione delle compravendite in linea di quanto è successo nel 2023, le incertezze economiche e l’aumento dei tassi un po’ spaventano e un po’ rendono difficili gli acquisti.

Anche i prezzi degli immobili ad uso abitativo diminuiranno anche se per il 2024 non ci sarà nessun crollo dei prezzi e delle compravendite ma solo un assestamento dovuto agli ottimi risultati degli ultimi tre anni precedenti.

Si ritiene che il rialzo dei tassi d’interesse avuti nel 2023 hanno influenzato negativamente l’andamento del mercato immobiliare, limitando le intenzioni di acquisto della casa. Per il 2024 si

prevede una progressiva riduzione del costo del denaro e nella seconda metà del nuovo anno potremmo assistere ad una nuova crescita del mercato immobiliare. Gli osservatori concordano sul fatto che tutti gli istituti bancari adotteranno criteri di valutazione estremamente severi per i potenziali debitori, manifestando una notevole diffidenza verso coloro che richiedono mutui senza fonti di reddito sicure. Tuttavia, la situazione attuale non sembra prefigurare una crisi dei mutui simile a quella del 2012 in Italia, nonostante i parametri attuali siano molto più rigidi.

Per quanto riguarda le quotazioni di mercato, si prevede una crescita limitata, con un aumento stimato dello 0,6% a Milano e dell'1,4% a Roma.

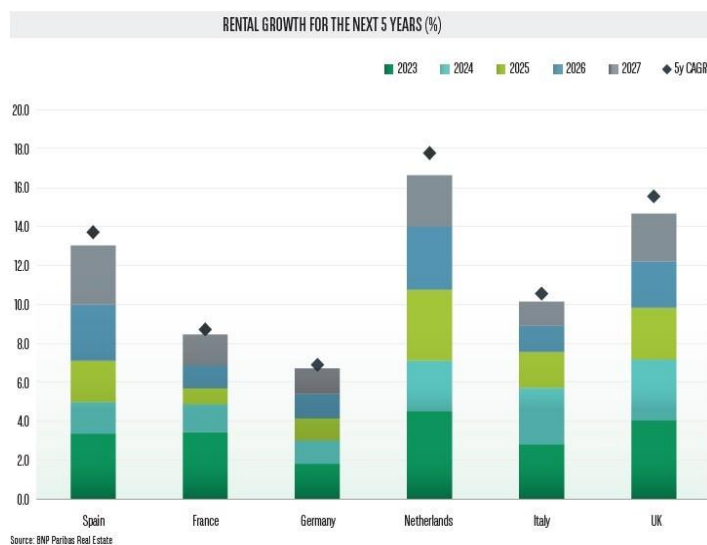
Anche il mercato immobiliare europeo nel 2023 ha attraversato una fase difficile legata all'aumento dei tassi di interesse, che ha messo un freno agli investimenti in real estate (ai minimi da dieci anni) e ai prezzi degli asset, anche se i rendimenti in media reggono. Secondo gli analisti di Bnp Paribas RE, è probabile che, data la situazione macroeconomica, una ripresa del mercato immobiliare potrebbe iniziare solo nel 2024, quando gli investitori adotteranno nuove strategie che tengano conto di un contesto macro finanziario più stabile.

Gli investimenti europei ora sono ai minimi degli ultimi dieci anni. Dei cinque grandi mercati, il Regno Unito è in testa con € 21,3 miliardi (-52% anno su anno), seguito dalla Germania con € 9,8 miliardi (-68%), dalla Francia con € 7,8 miliardi (-42%), dalla Spagna con € 3,8 miliardi (-41%) e dall'Italia con € 2,1 miliardi (-62%). Nei paesi nordici, in Germania e in Francia le attività di investimento sono diminuite più della media in Europa, mentre sembrano essere più resilienti nei Paesi Bassi e nel Regno Unito. Aumenti nei tassi ipotecari e nei rendimenti dei titoli di Stato stanno mettendo alla prova il mercato degli investimenti riducendo il premio di rischio e il rendimento corretto per il rischio del settore immobiliare.

I prezzi devono riadattarsi in linea con il contesto economico e monetario effettivo se si vuole che le transazioni riprendano. Tuttavia gli investitori sono ancora molto interessati alla classe di asset residenziale grazie all'incremento significativo della domanda nel settore degli affitti a causa della diminuzione dell'accessibilità con l'impennata dei tassi ipotecari e dei prezzi delle case. Inoltre, c'è una grave carenza di alloggi e obsolescenza nelle grandi città, mentre la formazione di nuovi nuclei familiari continuerà a crescere nel medio termine.



A livello cittadino, secondo il nostro rapporto di accessibilità, osserviamo che tutti i mercati (ad eccezione di Roma e Bruxelles) sono significativamente sovrastimati. Di conseguenza, i prezzi delle case stanno diminuendo in 20 città su 28 dopo aver registrato il picco degli ultimi due anni. I prezzi delle case sono diminuiti di oltre il 10% a Francoforte (-16,2%), Copenaghen (-12,7%), Amsterdam (-12,7%), Bruxelles (-10,4%) e Monaco di Baviera (-10,1%). Le città del sud Europa, così come Vienna e Varsavia, sono le più resilienti, poiché i prezzi delle case non si sono ancora adeguati e stanno ancora aumentando. Tuttavia, la tendenza potrebbe invertirsi entro la fine dell'anno. Per quanto riguarda i fattori sottostanti citati, si prevede che la crescita dei prezzi delle case di seconda mano sarà negativa nei prossimi 5 anni, per iniziare a recuperare gradualmente a partire dal 2025. Complessivamente, si registrerà un calo dei prezzi delle case, con riferimento alla fine del 2022, del 9,5% nei Paesi Bassi, del 6,8% in Germania e Francia, del -5,9% nel Regno Unito, del -4,4% in Spagna e del -2,9% in Italia.



Andamento dei prezzi degli immobili in Italia

Nel corso del mese di Dicembre 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita è stato più alto nella regione Trentino Alto Adige, con euro 3.254 al metro quadro. Al contrario, per un immobile in vendita nella regione Calabria vengono richiesti solo euro 930 per metro quadro, il valore più basso di tutta Italia. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto è stato più alto nella regione Valle d'Aosta, con euro 18,85 al mese per metro quadro. I prezzi medi più bassi sono stati invece richiesti nella regione Umbria, con solo euro 7,35 al mese per metro quadro, il valore più basso a livello nazionale.

Regioni	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
<u>Abruzzo</u>	1.307	8,44
<u>Basilicata</u>	1.332	7,47
<u>Calabria</u>	930	8,26
<u>Campania</u>	1.845	9,77
<u>Emilia Romagna</u>	1.917	12,72
<u>Friuli Venezia Giulia</u>	1.563	9,54
<u>Lazio</u>	2.413	14,03
<u>Liguria</u>	2.573	10,72
<u>Lombardia</u>	2.332	17,25
<u>Marche</u>	1.550	8,79
<u>Molise</u>	1.014	9,02
<u>Piemonte</u>	1.308	8,93
<u>Puglia</u>	1.351	8,96
<u>Sardegna</u>	2.288	12,99
<u>Sicilia</u>	1.129	7,97
<u>Toscana</u>	2.482	15,09
<u>Trentino Alto Adige</u>	3.254	13,08
<u>Umbria</u>	1.135	7,35
<u>Valle d'Aosta</u>	2.682	18,85
<u>Veneto</u>	1.872	11,22

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali in Italia, sia in vendita sia in affitto. A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media euro 1.974 al metro quadro, con un aumento del 1,60% rispetto a Dicembre 2022 (1.943 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio in Italia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di euro 1.980 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media euro 1.922 al metro quadro.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



€ Prezzo medio affitto (€/m²)



Andamento dei prezzi degli immobili nel Lazio

A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media euro 14,03 al mese per metro quadro, con un aumento del 5,17% rispetto a Dicembre 2022 (euro 13,34 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Lazio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di euro 14,13 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media euro 13,07 al mese per metro quadro. Nel corso del mese di Dicembre 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella regione Lazio è stato più alto nella provincia di Roma, con euro 2.721 al metro quadro.

Al contrario, il prezzo più basso è stato nella provincia di Frosinone con una media di euro 822 al metro quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto della regione Lazio è stato più alto nella provincia di Roma, con euro 14,65 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella provincia di Frosinone, con una media di euro 6,49 al mese per metro quadro.

Province	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Frosinone	822	6,49
Latina	1.925	14,09
Rieti	882	7,28
Roma	2.721	14,65
Viterbo	1.113	8,19

Fonte: immobiliare.it

Andamento dei prezzi degli immobili nel comprensorio di Civitavecchia

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Civitavecchia, sia in vendita sia in affitto. A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media euro 1.720 al metro quadro, con una diminuzione del 3,48% rispetto a Dicembre 2022 (1.782 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Civitavecchia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di euro 1.785 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media euro 1.709 al metro quadro.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



€ Prezzo medio affitto (€/m²)



Nel corso del mese di Dicembre 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Civitavecchia è stato più alto nella zona Cisterna Faro, San Liborio, con euro 1.951 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Campo dell'Oro con una media di euro 1.203 al metro quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Civitavecchia è stato più alto nella zona Centro Storico, Pirgo, Odescalchi, con euro 9,82 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Boccelle con una media di euro 6,86 al mese per metro quadro.

Zone	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Matteotti, Uliveto, Buonarroti	1.626	8,84
Cisterna Faro, San Liborio	1.951	7,46
Centro Storico, Pirgo, Odescalchi	1.919	9,82
Borgata Aurelia	1.251	8,01
San Pio, Cappuccini	1.607	7,71
San Gordiano	1.836	6,86
Campo dell'Oro	1.203	8,32
Boccelle	1.742	6,86

Agevolazioni per migliorare l'efficienza energetica degli immobili: super ecobonus 110% previsto dal Decreto Rilancio

L'Ater, in ossequio alla normativa vigente, ha avviato a giugno 2020 i primi studi di fattibilità afferenti al patrimonio immobiliare e finalizzati al ricorso alle agevolazioni previste dal cosiddetto superbonus 110%. La legge ha elevato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022 e per le Ater al 31 dicembre 2023, per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti solari fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus) e di riqualificazione energetica degli edifici (cd. Ecobonus).

Il Superbonus spetta in caso di:

- interventi di isolamento termico sugli involucri;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022.

Oltre agli interventi trainanti sopra elencati, rientrano nel Superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico. Si tratta di

- interventi di efficientamento energetico;
- installazione di impianti solari fotovoltaici;
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

L'Ater del Comprensorio di Civitavecchia ha sostenuto spese per studi di fattibilità pari a euro 300.972, le stesse sono state rilevate a conto economico nei bilanci 2020/2021 e 2022. Il mancato

accesso alle agevolazioni e ai benefici anche di natura fiscale previsti dalla normativa non ha permesso all'Ente di recuperare finanziariamente tale onere sostenuto. In particolare l'Ente, fin dal 2020, ha pianificato interventi di ristrutturazione agevolati ricorrendo alla disciplina della normativa del cosiddetto superbonus 110%. Nel 2020 erano previsti 3,2 ml, nel 2021 circa 23,4 ml, nel 2022 era prevista la realizzazione di lavori per circa 52,5 ml e nel 2023 circa 20,5 ml. La società ha sottoscritto apposite convenzioni con BNL e banca Monte dei Paschi di Siena MPS per garantire l'accesso al credito per tutti gli operatori, comunque accreditati nell'Albo Fornitori Ater, che avrebbero dovuto realizzare le ristrutturazioni con i benefici e le agevolazioni previste dal cosiddetto Superbonus ovvero ricorrendo allo sconto in fattura con conseguente impatto economico e finanziario residuale per Ater.

La stretta creditizia del 2022 ha previsto che i bonus edilizi (ex articolo 121 del D.L. n. 34/2020) e i bonus anti Covid (ex articolo 122 del D.L. n. 34/2020) potranno essere ceduti una sola volta riducendo significativamente le agevolazioni fino a quel momento possibili.

Tale limitazione ha riguardato anche lo sconto in fattura, i fornitori e le imprese che praticano lo stesso potranno recuperare lo sconto sotto forma di credito d'imposta e cederlo una sola volta ad altri soggetti, compresi banche e intermediari finanziari. Quest'ultimi soggetti però non avranno la possibilità di successiva cessione. Pertanto, vista la situazione, gli operatori economici coinvolti nei progetti hanno ritirato l'interesse in quanto non più supportati dal sistema bancario causando la sospensione delle attività progettuali e un danno economico per Ater che non ha potuto più recuperare quanto speso fino a quel momento.

Fondo Complementare al Piano di Ripresa e Resilienza (PNRR)

La misura è finalizzata a favorire l'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e delle Ater attraverso il finanziamento di un programma di interventi di riqualificazione, con l'obiettivo di migliorarne l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici.

Con Determinazione n. G00191 del 13 gennaio 2022 la Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha individuato, tra l'altro, il "Piano degli interventi ammessi al finanziamento", successivamente modificato con Determinazioni n. G00191 del 13 gennaio 2022, n. G00907 del 31 gennaio 2022 e n. G02061 del 25 febbraio 2022, trasmesso al MIMS al fine dell'approvazione di cui al comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021.

Con Decreto n. 52 del 30 marzo 2022 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, d'intesa con il Dipartimento Casa Italia, ha approvato il Piano degli Interventi presentato da ciascuna regione e provincia autonoma e gli Elenchi recanti gli ulteriori interventi ammissibili rispetto all'importo assentito, ai sensi del comma 5, articolo 3 del DPCM 15 settembre 2021.

Tra gli interventi approvati sono presenti 3 progetti di questa ATER ed in particolare:

- 1) "MIGLIORAMENTO SISMICO E EFFICIENTAMENTO ENERGETICO – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA– LOCALIZZAZIONE INTERVENTO: CIVITAVECCHIA - VIA SEDICI SETTEMBRE 19/23" - CUP: H39J21014330002; Importo finanziato: euro 7.366.721,06
- 2) "MIGLIORAMENTO SISMICO, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – LOCALIZZAZIONE INTERVENTO: CIVITAVECCHIA – VIALE GUIDO BACCELLI 77, 79, 83" - CUP H32C21000960002; Importo finanziato: euro 6.305.122,74

- 3) “MIGLIORAMENTO SISMICO, EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – LOCALIZZAZIONE INTERVENTO: CIVITAVECCHIA – VIALE GUIDO BACCELLI 69,73,75” - CUP H39J21014340002.
Importo finanziato: euro 6.304.515,30

Importo finanziato totale: *euro 19.976.359,10*

Con Decreto della Ragioneria generale dello Stato sono state approvate le risorse integrative di cui al Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, richieste ex articolo 26 del Decreto Legge 50/2022 ad integrazione di quanto già previsto ed in particolare, per gli interventi previsti da questa ATER sono stati previsti questi ulteriori importi a disposizione (incremento importi lavori per aggiornamento prezzi):

- 1) CUP H39J21014330002 – Via XVI Settembre 19/23: € 2.070.539,85
- 2) CUP H32C21000960002 – Viale Guido Baccelli 77/79/83: € 1.336.271,61
- 3) CUP H39J21014340002 – Viale Guido Baccelli 69/73/75: € 1.456.433,64

per totali euro 4.863.245,10

Le quote lavori di cui al “Fondo per l'avvio di opere indifferibili” vengono erogate direttamente dal MEF, e non dalla Regione Lazio, in quanto il Ministero dell'Economia e delle Finanze con proprio DL del 18 novembre 2022, pubblicato sulla G.U. n. 278 del 28/11/2022, ha assegnato i fondi richiesti direttamente ad ATER Civitavecchia (allegato n°02 del DL 50/2022).

Sono stati erogati dalla Regione Lazio due anticipazione del 15% (cadauno) del valore dell'investimento di competenza, per un totale del 30% (cadauno) così ripartiti:

1) CUP H39J21014330002 – Via XVI Settembre 19/23:	euro 2.144.380,24
2) CUP H32C21000960002 – Viale Guido Baccelli 77/79/83:	euro 1.878.345,45
3) CUP H39J21014340002 – Viale Guido Baccelli 69/73/75:	<u>euro 1.886.911,53</u>
Totale	euro 5.909.637,22

Di seguito l'evidenza di quanto già ottenuto e dell'integrazione richiesta per singolo progetto.

TOTALE PROGETTI PNRR	
10.814.535,71	importo progetti definitivi
15.677.780,81	importo progetti esecutivi
4.863.245,10	delta economico

19.976.359,10	ammontare assegnato
4.863.245,10	aggiornamento prezzi /modifiche progettuali
24.839.604,20	totale

VIALE GUIDO BACCELLI – LOTTO 1 - 69,73,75	
3.241.658,31	importo progetto definitivo
4.698.091,95	importo progetto esecutivo
1.456.433,64	delta economico

6.304.515,30	ammontare assegnato
1.456.433,64	aggiornamento prezzi /modifiche progettuali
7.760.948,94	totale progetto

VIALE GUIDO BACCELLI – LOTTO 2 - 77,79,83	
3.193.460,12	importo progetto definitivo
4.529.731,73	importo progetto esecutivo
1.336.271,61	delta economico

6.305.122,74	ammontare assegnato
1.336.271,61	aggiornamento prezzi /modifiche progettuali
7.641.394,35	totale progetto

VIA XVI SETTEMBRE 19 e 23	
4.379.417,28	importo progetto esecutivo validato
6.449.957,13	importo progetto esecutivo aggiornato
2.070.539,85	delta economico

7.366.721,06	ammontare assegnato
2.070.539,85	aggiornamento prezzi
9.437.260,91	totale progetto

Si rappresenta di seguito la situazione al 31 dicembre 2023 dopo un anno di attività per ogni singolo progetto finanziato.

Progetto	Finanziato al netto del ribasso d'asta	Erogato	Da Erogare	Uscite	saldo C/C 31/12/23
Via XVI Settembre 19-23	9.115.034	2.144.380	6.970.654	454.021	1.690.359
Via Baccelli 69-73-75	7.739.485	1.886.911	5.852.574	670.620	1.216.291
Via Baccelli 77-79-83	7.579.024	1.878.345	5.700.678	624.317	1.254.028
TOTALE	24.433.542	5.909.637	18.523.906	1.748.958	4.160.679

L'importo di euro 24.839.604,20 in seguito al ribasso d'asta pari ad euro 406.062,20, è stato definito in euro 24.433.542.

Gli interventi sono stati appaltati ed i relativi lavori sono stati consegnati ai relativi aggiudicatari.

I finanziamenti ottenuti comportano il rispetto delle precise tempistiche indicate negli atti di impegno connessi all'accettazione dei finanziamenti concessi per i progetti presentati, sottoscritti con la Regione Lazio ed il MiMS. In particolare, per il completamento dei lavori, gli atti di impegno su detti prevedono:

- entro dicembre 2024: realizzazione del 50% dei lavori;
- entro marzo 2026: ultimazione del residuo 50% dei lavori. Conclusione degli interventi con certificato di collaudo finale redatto dalle stazioni appaltanti.

Anche le erogazioni da parte della Regione Lazio, a seguito del 30% già erogato (prima e seconda fasi del finanziamento), sono già stabilite, sempre dall'atti di impegno sopra menzionati, ed anche con

Atto n. G06616 del 16/05/2023 della Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della Regione Lazio, nelle misure che seguono:

- erogazione del 30% del finanziamento rideterminato, al raggiungimento del 20% dell'intervento (terza fase del finanziamento);
- erogazione del 20% del finanziamento rideterminato, al raggiungimento del 50% dell'intervento (quarta fase del finanziamento);
- del 20% del finanziamento rideterminato, o del minore importo necessario, al raggiungimento del 100% dell'intervento e alla trasmissione al competente ufficio regionale della documentazione prevista a ultimazione degli interventi (ultima fase del finanziamento).

L'attuale programmazione dei finanziamenti della Regione Lazio prevede un impegno, fino al 2024, di ulteriori euro 7.079.043,21 complessivi per gli interventi di questa ATER.

Dal punto di vista delle erogazioni del finanziamento, per l'annualità 2024 nel quale è programmata la realizzazione del 50% dei lavori si può prevedere che la quota parte di finanziamento regionale risulterà sufficiente alla copertura delle relative spese. Qualora si dovesse rilevare una necessità di ulteriori erogazioni si potrà accedere alle quote lavori di cui al "Fondo per l'avvio di opere indifferibili" erogate direttamente dal MEF.

Dal punto di vista dell'esecuzione si sono potuti rilevare dei ritardi sull'avvio delle lavorazioni previste contrattualmente e delle ulteriori difficoltà operative che a tutt'oggi impediscono un lineare avanzamento delle lavorazioni tale da consentire il rispetto del cronoprogramma iniziale.

Per l'intervento di demolizione e ricostruzione degli stabili di Via XVI Settembre 19/23 si sono riscontrate delle interferenze con attività contigue al cantiere (chiosco bar e distributore) la cui presenza era già stata indicata come preclusiva alla realizzazione dell'intervento nel verbale della relativa conferenza dei servizi del 16.09.2021. Si è potuto, però, constatare che tali problematiche non sono state superate prima dell'inizio dei lavori, con conseguenti ritardi nell'inizio delle lavorazioni che si protraggono tutt'ora. La risoluzione di tali interferenze non risulta autonomamente nelle possibilità di questo Ente. La competenza per la delocalizzazione di tali attività è, infatti, del Comune di Civitavecchia, al quale è stato richiesto di porre in essere tutte le iniziative necessarie alla rapida eliminazione delle interferenze indispensabile al fine dell'esecuzione dell'intervento e del rispetto delle tempistiche dettate dal finanziamento.

Per gli interventi sugli stabili di Viale G. Baccelli si è rilevato che, seppure i lavori siano stati consegnati, le aree di cantiere non sono completamente nelle disponibilità delle imprese esecutrici a causa di ritardi nel trasferimento degli inquilini di sequestri disposti dall'Autorità o procedure di rilascio/sgombero conseguenti a sfratti non completati. Anche in questo caso, con particolare riguardo all'intervento di Viale Guido Baccelli 77/79/83, dove le lavorazioni non risultano praticamente iniziate, la rapida eliminazione delle interferenze è indispensabile al fine del rispetto delle tempistiche dettate dal finanziamento.

Considerato che l'aspetto legato allo spostamento degli inquilini residenti risulta cruciale per la riuscita degli interventi ed anche al fine di un migliore utilizzo delle risorse pubbliche, di concerto con la Regione Lazio si sta analizzando la possibilità di utilizzare le somme previste nei Quadri Tecnici Economici degli interventi per acquisto di immobili, eventualmente rimodulandole nei limiti

previsti, per acquisire alloggi da utilizzare a tali fini che, al termine degli interventi, possano incrementare il patrimonio edilizio dell'ATER disponibile ad ulteriori assegnazioni.

Fondo Progettazione

Con Deliberazione di Giunta Regionale 12/04/2022 n.189 è stato approvato il "Programma regionale di interventi per la messa in sicurezza delle infrastrutture viarie e per la rigenerazione urbana", in attuazione dell'articolo 1, comma 134, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, e s.m.i., per un importo complessivo di euro 500.701.500,00 per le annualità 2021-2034. Riprogrammazione del riparto annuale delle risorse disponibili assegnate ai Comuni di cui alla D.G.R. n.47/2022. Approvazione delle attività progettuali da finanziare con il Fondo per la Progettazione di Opere Pubbliche e degli interventi da finanziare per le annualità 2022-2025.

Gli importi assegnati col Fondo per la Progettazione di Opere Pubbliche - L. 145/2018 a questa ATER con Delibera di Giunta 12/04/2022 n.189 prevedeva inizialmente una provvista complessiva – su pluriennale triennale 2022/2023/2024 - di € 3.017.818,73 così ripartiti:

- per annualità 2022: euro 324.783,95
- per annualità 2023: euro 1.377.527,20
- per annualità 2024: euro 1.315.507,58

Nella suddetta deliberazione erano stati individuati n. 7 attività progettuali da finanziare attraverso l'utilizzo di tale fondo.

Considerato che, con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio 13 dicembre 2022, n. 1179 venivano rimodulati gli importi dei finanziamenti previsti per i vari interventi finanziati, come di seguito riportati:

FINANZIAMENTO	Torre D'Orlando	Via XVI Settembre 13	Via Don Milani, 6	Via Labat 2	Via Navone nn. 6/8 e nn. 10/12/14	Via Navone n. 9,13,15,17	Via Navone nn. 19, 21, 16, 18,	totale	Utilizzati	Residuo
2022	7.500,00	-	8.871,85	74.469,54	77.851,85	96.319,18	59.771,52	324.783,94	310.100,27	14.683,67
2023	196.598,25	119.708,66	328.650,93	172.347,72	93.163,51	334.797,77	132.259,36	1.377.526,20	-	1.377.526,20
2024	227.018,71	311.407,30	93.594,17	184.299,70	260.101,61		239.086,08	1.315.507,57	-	1.315.507,57
	431.116,96	431.115,96	431.116,95	431.116,96	431.116,97	431.116,95	431.116,96	3.017.817,71	310.100,27	2.707.717,44

Gli importi relativi alla annualità 2022 risultano tutti stati utilizzati mentre non risultano ancora erogati e spesi gli importi di cui all'annualità 2023 e pari a euro 1.377.527,20 e l'importo di cui all'annualità 2024 pari a euro 1.315.507,58 .

Di concerto con la Regione Lazio è in corso una attività di verifica e riprogrammazione del finanziamento in oggetto con l'obiettivo di utilizzare le somme non ancora erogate per l'effettuazione di attività progettuali in linea con l'attuale indirizzo aziendale da effettuarsi nell'annualità 2024 per l'importo di euro 2.693.034,78

PINQuA - Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare

Questo Ente ha a suo tempo inoltrato al Ministero per le Infrastrutture una proposta progettuale (ID 479) per l'accesso al PiNQuA - Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, denominata “Progetto riqualificazione urbana quartiere San Liborio”, che è stata ammessa al finanziamento con Decreto del Ministro MIMS n. 383 del 7 ottobre 2021- Ammissione definitiva a finanziamento ed erogazione acconto "Proposte Ordinarie" - Legge n.160 del 27/12/2019.

Il PINQuA è stato poi inserito nel Programma Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e le proposte, essendo state agganciate ai termini dettati dal PNRR, dovranno essere collaudate e rendicontate entro il 31 marzo 2026, (originariamente l'arco temporale poteva arrivare al massimo al 2033), pena la perdita del finanziamento stesso.

Il decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibile n. 383 ha ammesso al finanziamento di € 14.765.162,80 il progetto “Pinqa Civitavecchia - Progetto riqualificazione urbana quartiere San Liborio” e di individuazione dell’Ater Civitavecchia come “Soggetto attuatore PINQuA”

Una ulteriore maggiore somma è stata assegnata per l’intervento ad A.T.E.R. Civitavecchia dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con Decreto del 18 novembre 2022, pubblicato sulla G.U. n. 278 del 28/11/2022, nel relativo Allegato 1 Fondo per l’avvio delle Opere Indifferibili Elenco domande ammesse _PNRR è riportato l'importo relativo all'intervento di ATER Civitavecchia CUP H39J2100051007 pari ad euro 2.226.860,00.

Il totale del finanziamento concesso risulta pertanto in euro 16.992.022,80. Per tale finanziamento è stata concessa una anticipazione, pari al 10% per un importo di euro 1.476.516,30 che è attualmente accantonata. Da un’analisi del progetto si è potuto verificare che, lo spostamento della tempistica per il completamento dal 2023 al 2026, unita alla aleatorietà di alcune delle proposte inserite, alla mancata disponibilità delle aree e di adeguati strumenti urbanistici approvati rende la proposta presentata, dalla precedente amministrazione dell’Ente, inattuabile.

Tale consapevolezza ha indotto l’attuale vertice aziendale ad instaurare un confronto con la Città Metropolitana di Roma Capitale, soggetto attuatore di I livello del Programma di cui all'oggetto (questa A.T.E.R. è soggetto attuatore di II livello), al fine di rappresentare le criticità rilevate ed individuare le possibili soluzioni atte a salvaguardare l’Ente da eventuali conseguenze legate all’impossibilità di completare l’intervento e contemporaneamente di finanziare gli interventi previsti su stabili di proprietà ATER.A seguito degli incontri, in data 20.12.2023, si è svolta una riunione con la Direzione Responsabile dell'Unità di Missione per il PNR e con la Direzione Generale per l'Edilizia Statale, le Politiche Abitative, la Riqualificazione Urbana e gli Interventi Speciali del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nella quale è emersa la possibilità di rimodulare l’intervento in modo di renderlo attuabile nelle tempistiche previste dal finanziamento.

Sono pertanto in corso le attività propedeutiche alla presentazione di una nuova proposta progettuale.

ATER

L' Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale del Comprensorio di Civitavecchia è un ente pubblico economico dotato di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile istituito a seguito della trasformazione degli I.A.C.P. in aziende. La trasformazione degli enti di edilizia residenziale pubblica ha voluto orientare la gestione delle nuove Aziende verso i principi di efficienza, efficacia ed economicità, tipici delle aziende private, combinando e cercando di raggiungere un giusto equilibrio tra i valori economici ed etico sociali. La legge di riordino dell'edilizia residenziale pubblica nel Lazio è il frutto del processo di decentramento amministrativo che, ridefinendo il sistema amministrativo delle competenze tra lo Stato Centrale, le Regioni e gli altri Enti Locali in base al principio della sussidiarietà, ha individuato nell'unità territorialmente e funzionalmente più vicina ai cittadini il soggetto pubblico più idoneo ad esercitare una specifica funzione amministrativa.

La crisi economica che ha investito l'Europa in questo ultimo periodo, come riportato nel paragrafo iniziale, ha di certo comportato difficoltà per la parte della popolazione meno abbiente che ha incrementato le richieste alle Ater allo scopo di ottenere un'abitazione a canoni gestibili.

Il conflitto bellico tra Russia e Ucraina si sta ripercuotendo sull'economia italiana. La volatilità dei mercati finanziari e, soprattutto, i rincari dell'energia e delle materie prime, hanno provocato un aumento dell'inflazione ai massimi storici.

Le problematiche sociali, le esperienze di questi ultimi anni dimostrano come il tema dell'abitare sia diventato un nodo cruciale per la qualità della vita e per l'organizzazione della società. Infatti, non si tratta più soltanto di dare una risposta al diritto fondamentale ancora non garantito per tutti di avere un alloggio dignitoso. Si tratta di rispondere a grandi e complessi cambiamenti, indotti dalla globalizzazione, dai flussi migratori, dalla convivenza multietnica, dall'aumento delle famiglie mononucleari e delle aspettative di vita e ancora dalla precarietà del lavoro, dalla mobilità dei lavoratori e dalla difficoltà legata all'incertezza di lavoro e di reddito, che hanno molti giovani a rendersi indipendenti rispetto alla famiglia di origine.

In Italia ci sono più di 13 milioni e mezzo di edifici, di cui oltre il 90% è residenziale. Di questi edifici, oltre il 70% è stato costruito prima del 1980 e oltre il 50% prima del 1970, epoca in cui la priorità non era avere una casa energeticamente efficiente, ma avere una casa. Questo pesa sul fabbisogno termico medio degli edifici abitativi, che è di circa quattro volte superiore alla media rispetto a quelli costruiti secondo le recenti normative sull'efficienza energetica. Mentre sul fronte della sicurezza sismica, gli edifici abitativi che ricadono nelle zone a più alto rischio (1,2,3) sono 9,3 milioni (il 76% del totale), interessano il 70% dei Comuni e coinvolgono l'80% della popolazione.

Nel frattempo la popolazione italiana è rimasta quasi stabile, passata da 56 milioni e mezzo del 1981 a 59 milioni del 2022. Non stupisce quindi sapere che più del 60% delle case è situata nelle classi energetiche meno performanti, la F e la G, che diventa un bel 90% dalla D in giù e i consumi energetici dal 1970 ad oggi sono praticamente raddoppiati.

L'edilizia residenziale pubblica (Erp) oggi riguarda 2,2 milioni di abitanti e conta 836.000 alloggi gestiti da 74 enti e aziende territoriali associati. Di questi ben 759 mila alloggi sono in locazione Edilizia

Residenziale Pubblica, 25mila alloggi a canone calmierato, 52 mila alloggi a riscatto. Il Sud e il Centro Italia rappresentano il 53% dell'edilizia residenziale pubblica. L'attuale struttura del patrimonio residenziale pubblico non è sufficiente, servirebbero almeno altri 300.000 alloggi. L'azienda è chiamata alla gestione del rischio connesso all'andamento dei valori di mercato che possono, in caso di trend negativo, determinare una diminuzione degli incassi attesi e pertanto delle conseguenti risorse da reinvestire ai sensi della normativa vigente a beneficio del territorio. Meglio, quindi, monitorare l'andamento dei mercati, facendo attenzione anche ad altri rischi come quello di liquidità dell'azienda che deve far fronte anche ad un tasso di morosità del 14 per cento, senza naturalmente far venir meno la sua missione sociale.

Allo stesso modo, un'attenta analisi da parte del reparto patrimonio, soprattutto derivante dall'ultimo accertamento anagrafico reddituale, ha evidenziato come i redditi dei nuclei familiari, già assegnatari di alloggi Ater, siano drasticamente peggiorati con conseguente aumento delle istanze di rideterminazione del canone in corso d'anno, incremento del carico di lavoro degli uffici ed un calo generale dell'incasso dei canoni mensili. Tutto ciò va ad intaccare la funzione storicamente svolta dalla nostra Ater ovvero di supporto e sostegno delle famiglie economicamente più deboli.

Dal 21° "Rapporto sulla povertà", presentato dalla Caritas, emergono preziose indicazioni. Tre su tutte: a) la povertà si eredita, nel senso che sei poveri su dieci provengono da famiglie povere; b) strettamente collegato, il dato sull'istruzione che nel 69,7 % dei poveri non supera la licenza media (84,7% al Sud e nelle Isole); c) il confronto fra numero dei poveri e percettori del reddito di cittadinanza evidenzia che quest'ultimo non intercetta tutti i poveri residenti nel nostro Paese, con particolare riferimento ai componenti delle famiglie numerose. Il rapporto conferma non solo che il pagamento di bollette di luce, gas e acqua è diventata la prima emergenza per le famiglie ma che la mobilità sociale è ferma da molti anni, oltre ad esserci sempre più minori in stato di indigenza

In tale scenario è chiamata ad operare l'Ater del Comprensorio di Civitavecchia che, pur a fronte della esiguità di risorse, è impegnata nel recupero e nel rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, nella realizzazione di alloggi da destinare anche alla vendita, nella innovazione e nella riqualificazione energetica degli edifici, nella ricerca di materiali ecocompatibili, nella promozione dell'uso di risorse rinnovabili, nella applicazione di tecnologie per migliorare il confort abitativo e per ridurre considerevolmente i consumi (quindi sia le spese di gestione, sia l'inquinamento atmosferico). Sono stati individuati gli obiettivi da raggiungere e le relative strategie che per il 2023 e 2024 si articoleranno su alcuni pilastri fondamentali.

L'Ater ha redatto il Piano Investimenti 2023 - 2025 improntato prevalentemente sulle agevolazioni previste dal PNRR e dal Fondo Progettazione della Regione Lazio.

L'Ater è protesa ad una gestione volta all'efficienza e alla oculata gestione dei fondi di cui dispone ponendo sempre in primo piano la propria funzione sociale.

Nel 2024, oltre alle attività già avviate nel 2023 l'azienda avrà l'obiettivo di minimizzare il numero degli alloggi sfitti, al fine di assicurare in primis una maggiore risposta alle esigenze abitative del territorio, oltre naturalmente a garantire redditività alla gestione aziendale

Altri aspetti prioritari saranno il monitoraggio della morosità, la predisposizione e il monitoraggio dei piani di rientro in ossequio al regolamento interno e l'alienazione degli alloggi, attività finalizzata

all'acquisto di immobili di recente costruzione dotati dei comfort necessari e di una struttura adeguata alla normativa vigente anche in tema di sicurezza.

Di seguito sono rappresentate le linee guida su cui è stato predisposto il Bilancio di Previsione 2024 nonché evidenziate le azioni programmatiche maggiormente significative ed i dati più rilevanti che caratterizzano il documento contabile.

Programmazione

Il processo di programmazione si articola in due macro-fasi:

1. Individuazione degli obiettivi strategici ed operativi.

Il Commissario Straordinario dell'Ater, nell'ambito delle competenze attribuite dalla legge ed in coerenza con le politiche definite dalla Regione Lazio, approva le linee di indirizzo programmatiche dell'Azienda. Il Direttore Generale e la Dirigenza traducono la programmazione strategica in programmazione operativa (obiettivi operativi) e gestiscono le risorse per il raggiungimento degli obiettivi assegnati, dando attuazione, per ciascun incarico loro assegnato, agli indirizzi, alle direttive ed ai programmi aziendali, programmando, progettando e organizzando le attività di gestione. Essi operano secondo il piano annuale della performance.

2. Budgeting

Il Budget, quale strumento di pianificazione economica, traduce la programmazione aziendale in risorse economiche necessarie al raggiungimento degli obiettivi attesi.

Linee Programmatiche

L'Ater del Comprensorio di Civitavecchia deve svolgere con efficienza il proprio compito istituzionale, che è quello di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Con questa premessa, le linee programmatiche consentono quindi di dare particolare rilevanza a tre aspetti:

- a) migliorare l'immagine dell'Azienda sul territorio, garantendo trasparenza e un'adeguata comunicazione per incrementare il livello di fiducia, legata ad una riconosciuta affidabilità e professionalità;
- b) migliorare il livello di soddisfazione dell'inquilinato;
- c) ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili, valorizzare il patrimonio, sviluppare attività diversificate.

Il Bilancio Preventivo dell'anno 2024, che presenta un risultato economico in sostanziale pareggio, è stato redatto sulla base:

- 1) dei forti vincoli normativi, attualmente insuperabili, sul fronte delle entrate (canoni di locazione e prezzi di vendita determinati);
- 2) della difficile situazione economica nazionale che è stata ulteriormente aggravata dall'emergenza sanitaria per COVID 19 e che, anche per il 2023 e 2024, non sembra lasciare spazio a significativi recuperi sul fronte della morosità, a causa dell'incidenza negativa sulla capacità economica e finanziaria del nostro inquilinato che, già per natura, si trova in uno stato di difficoltà socioeconomica.

La progressiva riduzione dei canoni, a cui abbiamo assistito nell'ultimo decennio, quale conseguenza diretta del progressivo impoverimento dei nuclei già assegnatari di alloggi di ERP e delle condizioni economiche delle nuove famiglie assegnatarie, ha poi sicuramente reso più difficile il raggiungimento di un obiettivo di equilibrio finanziario, ancorché il contrasto alla morosità e la lotta alle occupazioni abusive messe in atto negli ultimi anni avessero prodotto risultati soddisfacenti.

L' Azienda ha ottenuto dalla Regione Lazio l'approvazione del Piano Vendite per il prossimo triennio in ossequio alla normativa vigente (cosiddetto Decreto Lupi) che si integra con il DGR 623 del 20 settembre 2020 con cui sono state appurate alcune integrazioni alla norma. Dalla vendita è previsto un introito complessivo di circa euro 2,5 ml. L'Ater ha previsto di registrare, entro il 31 dicembre 2024 introiti derivanti dalla vendita per 750.000 di cui 300.000 derivanti dalla vendita di unità abitative in edilizia sovvenzionata.

Il 28 maggio 2021 sono scaduti i termini per la presentazione delle domande per l'assegnazione in regolarizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica occupati senza titolo anteriormente alla data del 23 maggio 2014. L'Ente ha ricevuto 20 domande di regolarizzazione da parte di occupanti abusivi di alloggi di proprietà ATER di cui, al termine della procedura, 16 sono risultate contenere i requisiti richiesti.

Nel corso del 2023 è terminata la fase di verifica e per le 16 posizioni regolarizzabili e in questi giorni si sta procedendo con la definizione contabile che è stata determinata per gli ultimi 5 anni di occupazione:

- dal calcolo del dovuto a titolo di indennità ai sensi del comma 142, articolo 22, legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1, nel caso di reddito imponibile complessivo del nucleo familiare relativo all'anno 2019 non superiore al limite di accesso all'ERP

Ovvero

- dal calcolo del dovuto a titolo di indennità ai sensi del comma 144, articolo 22, legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1, nel caso di reddito imponibile complessivo del nucleo familiare relativo all'anno 2019 inferiore al limite di decadenza all'ERP.

Determinata la definizione contabile, il debito risultante dovrà essere oggetto di accettazione da parte dell'occupante regolarizzabile unitamente alla definizione delle modalità di pagamento dello stesso, anche mediante la definizione di un piano di rientro rateale. Tale fase si chiuderà entro le prime settimane del 2024.

Dalle risultanze aggiornate è emerso quanto segue:

- a. Il credito già rilevato nei bilanci fino al 2022 e relativo al periodo antecedente i 5 anni di sanatoria è pari a circa euro 275.000. La recuperabilità di tale ammontare sarà oggetto di valutazione da parte dell'organo amministrativo
- b. L'importo ricalcolato per i 5 anni di beneficio è pari a circa euro 225.000

- c. L'importo emesso in bollettazione periodica e inerente al periodo di beneficio e fino al 31 12 2023 è pari a circa euro 315.000.

2. Evoluzione Gestionale

Di seguito si riporta una relazione sintetica sulla gestione dell'ente, con particolare evidenza alle voci relative a:

- Personale e dotazione organica.
- Canoni di locazione e quote da versare.
- Programma di alienazione degli alloggi.
- Programma di intervento per attività manutentive – compreso il ricorso alle agevolazioni statali
- Previsioni maggiormente significative.
- Costi e voci di spesa.
- Previsioni finanziarie e flussi di cassa.

Il Bilancio Preventivo 2024 riporta un risultato economico positivo di esercizio dopo le imposte di euro 236 con una differenza positiva fra il valore della produzione e i relativi costi della produzione di euro 121.603 su cui impattano positivamente le plusvalenze di euro 750.000 derivanti dalla vendita prevista delle unità abitative.

La progressiva riduzione dei canoni concretizzatasi nell'ultimo decennio, quale conseguenza diretta del progressivo impoverimento dei nuclei già assegnatari di alloggi di ERP e delle condizioni economiche delle nuove famiglie assegnatarie, ha reso più difficile il raggiungimento di un obiettivo di equilibrio economico della gestione caratteristica, ancorché il contrasto alla morosità e la lotta alle occupazioni abusive messe in atto negli ultimi anni avessero prodotto risultati interessanti.

La considerazione che emerge da ciò è che l'attuale struttura economica è impattata dall'incremento del costo del personale, dal riflesso dei costi di manutenzione strettamente connessi alla vetustà degli immobili e al riflesso negativo dell'ammontare dei ricavi derivanti dai canoni di locazione alloggi ancora non adeguati a coprire le spese correnti.

Le seguenti azioni appaiono necessarie:

- a) l'aumento dei canoni di locazione degli alloggi, ponendo attenzione alla salvaguardia dei nuclei familiari inseriti nelle "fasce sociali";
- b) la creazione di un fondo regionale a copertura dei canoni di locazione insufficienti; al fine di sostenere quei nuclei che risentono ancora della crisi economica, al fine di evitare situazioni di emergenza abitativa.
- c) l'accesso ai finanziamenti comunitari legati alla Green Economy;
- d) il ricorso alle agevolazioni statali e regionali per la ristrutturazione delle unità immobiliari;
- e) il costante rinnovo degli assets di proprietà e in gestione;
- f) la locazione degli immobili cosiddetti 'commerciali'- laddove, dall'analisi del patrimonio, risultino immobili non di facile assegnazione per motivi manutentivi/ubicativi si valuterà l'ipotesi di un piano di alienazione, previa autorizzazione Regionale.
- g) l'avvio delle pratiche di decadenza che determineranno un aumento delle risoluzioni contrattuali e delle restituzioni di alloggi
- h) l'avvio di azioni mirate per contrastare il fenomeno della morosità.

Il bilancio preventivo 2024 è stato redatto partendo in prevalenza dal risultato consuntivo ad agosto 2023, su cui è stato pianificato il risultato al 31 dicembre dello stesso anno, secondo la migliore conoscenza degli eventi, l'evoluzione e l'impatto degli stessi. Considerato che il Commissario Straordinario è stato nominato con i poteri previsti dall'art. 34, comma 2, lett. a), della Legge Regionale. n. 12/2016, il 26 ottobre 2003 e che ad oggi sono ancora in corso tutte le verifiche previste dalla normativa vigente e dal Decreto di nomina, il previsionale 2023 ha recepito anche l'impatto di molte voci già consuntivate al 31 12 2023.

Il risultato economico 2024 positivo per euro 236 è da confrontare con il risultato positivo del bilancio preventivo al 31 12 2023 di euro 3.900 con la previsione di chiusura a dicembre 2023 che rileva un utile d'esercizio di euro 1.676.

3. Personale e Dotazione Organica

Il numero del personale in forza è attualmente pari a 25 unità escludendo il Direttore Generale che è Responsabile anche della Direzione Amministrazione Finanza e Controllo. Il Consiglio di Amministrazione durante la seduta del 18 gennaio 2022 ha deliberato il recepimento delle direttive della Regione Lazio relativamente alle politiche assunzionali consentendo la dotazione di una nuova pianta organica avviando la procedura di selezione pubblica. Non sono previste altre procedure per il 2024.

Per quanto riguarda la formazione, al fine di migliorare le performance lavorative e aumentare le conoscenze del personale e per essere aggiornati tempestivamente sulle modifiche legislative si pianificheranno delle attività formative/informative su tematiche generali e su materie specifiche di servizio e/o individuali necessarie per lo svolgimento delle funzioni assegnate.

5. Canoni di locazione - morosità

L'impatto negativo sugli incassi dovuto alla crisi pandemica del 2020 e 2021 ha obbligato gli uffici alla rivisitazione delle procedure operative afferenti alla gestione dei rapporti economici con l'inquilinato, la sottoscrizione di piani di rientro e, nella peggiore delle ipotesi, l'avvio del contenzioso. La società, ha implementato lo specifico modulo informatico sulla piattaforma Tecnosys al fine di poter generare l'adeguata reportistica periodica da utilizzare per il monitoraggio costante dello scaduto e per la pianificazione delle attività di recupero del credito.

Le azioni di contrasto alla morosità prevedono innanzitutto la necessità di analizzare, in modo approfondito, le motivazioni che spingono gli utenti a non corrispondere quanto previsto dai contratti di locazione, differenziando le cause connesse alle reali difficoltà dovute alla contingenza economica da quelle derivanti da volontarietà. In tale contesto assumono un ruolo centrale le procedure adottate da Ater attraverso cui, nell'ambito del complesso fenomeno della morosità, viene differenziata la morosità incolpevole da quella colpevole. I livelli di morosità, con riferimento alla morosità cosiddetta incolpevole, si confermano preoccupanti.

Gli uffici impegnati nel recupero della morosità corrente, con il coinvolgimento di tutti i servizi aziendali dovranno continuare a perseguire la riduzione della stessa anche attraverso un efficiente servizio di informazione e documentazione agli inquilini. La strategia aziendale sarà quella di creare

un gruppo interdisciplinare proveniente da vari uffici e con distinte professionalità sia tecniche che amministrative che presidiando il territorio consentano di diminuire lo scaduto con continue interlocuzioni con l'inquilinato basate su proposte di rientro alle migliori soluzioni.

Per quanto riguarda, invece, la morosità pregressa si dovrà procedere al recupero abbreviando i tempi finora occorsi, ipotizzando degli opportuni accertamenti che possano prevedere il recupero del credito e/o in caso di impossibilità la cancellazione (passaggio a perdita) della stessa.

Quando i ripetuti solleciti a definire bonariamente il debito non sortiscono effetti e nel caso in cui i mancati pagamenti siano determinati da volontarietà degli utenti e non da reale incapacità di pagamento, l'Azienda, a tutela del proprio credito ricorre all'azione legale.

Le attività in essere hanno generato una particolare focalizzazione sulla rivisitazione della procedura di recupero del credito finalizzata anche all'ottimizzazione dei costi diretti. I piani di rientro si sono attestati al 30 settembre 2022 a euro 1,245 rispetto a euro 1,243 ml del 31 dicembre 2021 e a euro 1.401.961 del 30 settembre 2023.

Nel rispetto della normativa l'Ater ha implementato la piattaforma digitale PagoPA che consente ai cittadini/utenti di pagare in modo veloce e sicuro favorendo la riduzione dei costi di gestione e la riconciliazione contestuale degli incassi. È possibile effettuare i pagamenti direttamente sul sito o sull'applicazione mobile dell'Ater o attraverso i canali sia fisici che online di banche e altri Prestatori di Servizi di Pagamento (PSP), come ad esempio le agenzie di banca, gli *home banking*, gli sportelli ATM, i punti vendita SISAL, Lottomatica e presso gli uffici postali.

Le entrate per canoni di locazione degli alloggi, determinate in base ai criteri stabiliti dall'art.284 delle L.R. 10 del 10 maggio 2001, sono sostanzialmente in linea con quanto rilevato nel preventivo 2023 e nel previsionale 2023.

I rapporti economici e finanziari con il Comune di Civitavecchia, inerenti la gestione che l'Ater segue degli immobili di proprietà del Comune, hanno subito una sostanziale modifica nel corso del 2021 essendo stata sospesa l'attività di supporto e gestione svolta dall'Ater. Il nuovo Contratto di servizio è stato sottoscritto in data 30 settembre 2022 con validità 1 anno rinnovabile per un altro anno. Alla prima scadenza del 30 settembre 2023 le parti hanno convenuto il rinnovo di ulteriori 12 mesi.

5. Immobili destinati alla vendita

Il 22 gennaio 2021 è stato trasmesso alla Regione Lazio il Programma di alienazione del patrimonio edilizia residenziale pubblica ai sensi del Decreto Interministeriale 24 febbraio 2015 – DGR 41072015 e DGR 623/2020. L'Ater ha convocato tutti gli assegnatari inseriti nel Piano di Alienazione e incontrato coloro che hanno manifestato interesse all'eventuale acquisto anche al fine di favorire la comunicazione e velocizzare la procedura di vendita.

Nel corso del 2022 è stata effettuata una vendita per euro 42.654 pari alla plusvalenza economica, nel 2023 tre vendite di unità immobiliari per euro 134.737,11 pari alla plusvalenza, sono state inoltre formalizzate 37 estinzioni di diritti di prelazione per un importo pari a euro 197.662,37, un riscatto anticipato per euro 4.381,49

La previsione dei ricavi è formulata in via prudenziale su una propensione all'acquisto di circa il 10-15% del totale degli alloggi, considerando quale ricavo medio per ogni alloggio in edilizia

sovvenzionata l'importo di euro 35.000 e di euro 150.000 per le unità abitative in edilizia agevolata. Ciò premesso, si ritiene di poter alienare nel corso del 2024 circa 10 alloggi in edilizia sovvenzionata e 3 in agevolata per un introito complessivo di circa euro 750.000,00.

Come previsto dalla normativa vigente, il 15% di tale del valore di vendita delle unità abitative in sovvenzionata è stato rilevato tra i costi per prestazioni legali finalizzate anche reprimere le occupazioni illegali e ad agevolare le assegnazioni. La restante parte, è destinata al reinvestimento in edifici e/o in manutenzioni di quelli esistenti.

Programma annuale di attività 2022/2023 e Fonti di finanziamento

Interventi Linea B

Questa ATER è risultata beneficiaria di una serie di finanziamenti relativi al "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge n. 47/2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 80/2014" ed in particolare del cosiddetto "Programma di recupero - Linea B"

ed in particolare:

1) Via Sedici Settembre 20

Attuazione dell'intervento VIA Sedici Settembre 20 di proprietà dell'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia ammesso al finanziamento di cui al "Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.

Interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16 marzo 2015. "LINEA B".

Ammissione a finanziamento dell'intervento "Linea B" n. 112 (ex n. 75 dell'elenco eccedenze – B2).

L'intervento di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico dell'immobile di Via *Sedici Settembre 20* di proprietà dell'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia è stato ammesso a finanziamento per l'intero massimo importo previsto di Euro 800.000,00 con determinazione dirigenziale n. G13121 del 6 novembre 2020 pubblicata sul BURL n. 142 del 24 novembre 2020.

Un appalto per la progettazione dell'intervento è stato affidato ad un operatore economico con Determinazione del Direttore Generale n. 281 del 10.10.2023. Sono in corso verifiche sulla procedura adottata. Il finanziamento non è stato erogato.

In merito all'attuazione dell'intervento finanziato, considerato che lo stesso avrebbe dovuto essere avviato entro dodici mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale di concessione del contributo ed ultimato entro ventiquattro mesi dalla data di avvio dei lavori si è rilevato che tali tempistiche non state rispettate dalla precedente amministrazione dell'Ente.

E' in corso una attività di verifica sull'attuazione dell'intervento con la Regione Lazio con previsione di attuazione nel corso del 2024.

2) Via Sedici Settembre 13

Attuazione dell'intervento Via Sedici Settembre 13 di proprietà dell'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia ammesso al finanziamento di cui al "Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P..

Interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16 marzo 2015. "LINEA B "".

Ammissione a finanziamento dell'intervento "Linea B" n. 113 (ex n. 76 dell'elenco eccedenze – B2).

L'intervento di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico dell'immobile di VIA SEDICI SETTEMBRE 13 di proprietà dell'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia è stato ammesso a finanziamento per l'intero massimo importo previsto di Euro 600.000,00 con determinazione dirigenziale n. G13121 del 6 novembre 2020 pubblicata sul BURL n. 142 del 24 novembre 2020.

Un appalto, parziale, di sostituzione infissi per un importo di €134.250 è stato affidato ad un operatore economico con Determinazione del Direttore Generale n.325 del 31.10.2023. Sono in corso verifiche sulla procedura adottata che attualmente è sospesa. Il finanziamento non è stato erogato.

In merito all'attuazione dell'intervento finanziato, considerato che lo stesso avrebbe dovuto essere avviato entro dodici mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale di concessione del contributo ed ultimato entro ventiquattro mesi dalla data di avvio dei lavori si è rilevato che tali tempistiche non sono state rispettate dalla precedente amministrazione dell'Ente.

3) Via Labat 6

Finanziamento di cui al "Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi "Linea B", di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015." Intervento finanziato "Linea B2" n.83 - Civitavecchia Immobile Via Labat 6 di proprietà A.T.E.R. Civitavecchia.

Importo complessivo dell'intervento (di progetto/affidamento/finanziamento): euro 1.404.489,02.

La somma dell'intervento pari a euro 1.404.489,02 trova copertura finanziaria nel Finanziamento di cui al "Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi "Linea B", di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015. Intervento finanziato "Linea B2" n.83 - Civitavecchia, Immobile Via Labat 6 di proprietà A.T.E.R. Civitavecchia." della Regione Lazio – Finanziamento concesso con determinazione dirigenziale Regione Lazio n. G13121 del 6 novembre 2020 pubblicata sul BURL n. 142 del 24 novembre 2020 - Protocollo nr: 1045943 del 01/12/2020 Regione Lazio – prot. ATER Civitavecchia n. 7314 del 01/12/2020

Nell'anno 2021 l'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia ha approvato il progetto esecutivo, il quadro tecnico economico di progetto esecutivo, il quadro tecnico economico di affidamento

dell'intervento di riqualificazione energetica di un edificio esistente di proprietà dell'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia sito in Civitavecchia, Via Padre Gian Battista Labat 6, contraddistinto catastalmente al foglio 18 particella 808, prevedendo l'affidamento mediante Accordo Quadro con una pluralità operatori economici ai sensi dell'art. 54, comma 4, lettera a) del D. Lgs. n. 50/2016 (CIG: 7397222CB1 – CUP: E56I18000030005) - CIG intervento: 89718561CA – con Determinazione Generale n. 340 del 03/12/2021.

L'aggiudicazione dei lavori non si è perfezionata ed il lavoro non è stato eseguito.

Occorrerà pertanto aggiornare il progetto ed il relativo QTE e procedere ad affidare i relativi lavori. Per l'intervento risulta già erogato dalla Regione Lazio un importo di euro 280.897,80 a titolo di anticipazione con determinazione dirigenziale n. G16214 del 23 dicembre 2021, rimane pertanto a disposizione l'importo di euro 1.123.591,22.

4) Via De Gasperi 16 Ascensore

Finanziamento di cui al "Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi "Linea B", di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015" della Regione Lazio –

L'intervento di installazione impianto elevatore di Via De Gasperi 16 è stato ammesso a finanziamento per l'importo di Euro 84.000,00 con determinazione dirigenziale n. G13121 del 6 novembre 2020, pubblicata sul BURL n. 142 del 24 novembre 2020 (rif. nota della Regione Lazio ns prot. nr. 8738 del 06/12/2021).

Il relativo appalto è stato affidato ad un operatore economico con Determinazioni del Direttore Generale nn. 253 e 254 del 12.09.2023. Sono in corso verifiche sulla procedura adottata. Il finanziamento non è stato erogato.

In merito all'attuazione dell'intervento finanziato, considerato che lo stesso avrebbe dovuto essere avviato entro dodici mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale di concessione del contributo ed ultimato entro ventiquattro mesi dalla data di avvio dei lavori si è rilevato che tali tempistiche non state rispettate dalla precedente amministrazione dell'Ente.

5) Via Navone 23/25/27/29

Finanziamento di cui al "Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi "Linea B", di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015" della Regione Lazio - Importo Finanziamento € 960.000,00 a meno del ribasso d'asta - di cui alle note Protocollo nr. 1045943 del 01/12/2020 – REGLAZIO e Protocollo nr. 447028 del 21/05/2020 – Regione Lazio nonché nell'integrazione a carico dell'Ente.

L'intervento è stato realizzato nell'ambito dell'accordo quadro ai sensi dell'art. 54 comma 4 lett. a del citato decreto legislativo, con una pluralità di operatori economici, per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'A.T.E.R. (azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica) del Comprensorio di Civitavecchia, ovvero ad essa conferiti in gestione, finanziati mediante il ricorso a fondi di terzi – CUP: E56I18000030005 – CIG: 7397222CB1 dall'Operatore "Costruzioni Angelico Edili Stradali Srl" C.F. 00473670586 e P.IVA

00902311000 con sede legale in Roma, Piazzale Benito Juarez nn.10/11 ha effettuato un ribasso del - 8,133% sull'importo di progetto dei lavori.

Il contratto applicativo tra le parti è stato firmato in data 09/10/2020 con repertorio n°6412, l'importo contrattualizzato ovvero il corrispettivo, al netto dell'IVA, per l'esecuzione dei lavori è pari a complessivi € 748.124,09 di cui € 29.679,98 quali oneri per la sicurezza, così come calcolato applicando il ribasso offerto dall'aggiudicatario.

I lavori in oggetto hanno trovato copertura finanziaria nel Finanziamento di cui al "Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi "Linea B", di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015" della Regione Lazio - Importo Finanziamento € 960.000,00 a meno del ribasso d'asta - di cui alle note Protocollo nr. 1045943 del 01/12/2020 – Reg.Lazio e Protocollo nr. 447028 del 21/05/2020 – Reg.Lazio nonché nell'integrazione a carico dell'Ente.

L'intervento si è concluso in data 24/07/2021, collaudato in data 18/08/2021 (durata del cantiere di 134 gg con una sospensione dei lavori di 39 gg), e la Regione Lazio ha erogato tutti gli acconti, manca da richiedere l'erogazione dell'ultima rata - a saldo dell'importo finanziato - previa approvazione del quadro tecnico economico finale e di collaudo e previa acquisizione del parere del Comitato Tecnico per la chiusura totale dell'intervento di importo finale pari a euro 1.008.117,66 (importo che tiene presente anche della sostituzione delle caldaie).

Interventi Linea A

Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di e.r.p. Interventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a) del decreto interministeriale 16 marzo 2015 – LINEA A.

Con riferimento al finanziamento in oggetto ed alla nota Protocollo nr. 691510 del 23/06/2023 Regione Lazio, acquisita con prot. Ater nr. 3795 del 26/06/2023 si è trasmessa la documentazione di rendicontazione e chiusura dei lavori alla Regione Lazio con protocolli Ater nr. 5370-4834-4080-4635/2023 per gli alloggi di proprietà di A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia (nr.09 alloggi - Alloggio Via Campania n. 10 interno 8, Alloggio Viale Baccelli n. 75 interno 1, Alloggio Viale Baccelli n. 85 interno 5, Alloggio Via De Gasperi n. 69 interno 6, Alloggio Via Baccelli n. 69 interno 3, Alloggio Via Baccelli n. 69 interno 9, Alloggio Via Don Minzoni n. 9 interno 8, Alloggio Via Buonarroti n. 7 interno 5, Alloggio Via Veneto n. 32 interno 17) e per gli alloggi di proprietà del Comune di Civitavecchia (nr. 05 alloggi - Alloggio Via Betti n. 5 interno 10, Alloggio Via Betti n. 7 interno 2, Alloggio Via Betti n. 11 interno 5, Alloggio Via Lepanto n. 5/D interno 3 e Alloggio Via Lepanto n. 5/D interno 7), e con nota in entrata della Regione Lazio protocollo nr. 5978 del 13/09/2023 sono stati trasferiti a questa Ater euro 404.006,02.

Al fine della completa rendicontazione e chiusura del programma “linea a”, mancano da eseguirsi i lavori per l'alloggio Via Braccianese Claudia, n. 6, interno 10 nel Comune di Tolfa per un importo finanziati di € 15.000,00, anch'esso ammesso a finanziamento con determinazione dirigenziale n. G01475/2021, nell'annualità 2024.

Progetto "OSSIGENO"

Finanziamento del Progetto "OSSIGENO" nell'ambito delle azioni relative a "Lazio Green" (Art. 7, C. 20, L.R. N. 28/2019) - Contributi agli Investimenti per le Amministrazioni Locali.

Il progetto "OSSIGENO" rappresenta un'iniziativa di rilevanza strategica nell'ambito delle azioni previste da "Lazio Green", ai sensi dell'articolo 7, comma 20, della Legge Regionale n. 28/2019. L'obiettivo primario di "OSSIGENO" è promuovere lo sviluppo sostenibile, la riduzione dell'impatto ambientale e la transizione verso un'economia a bassa emissione di carbonio nella regione Lazio.

Il finanziamento del progetto "OSSIGENO" è stato reso possibile grazie alla normativa regionale, in particolare all'articolo 7, comma 20, della Legge Regionale n. 28/2019. Questo articolo prevede specificamente contributi finanziari alle amministrazioni locali per gli investimenti finalizzati alla realizzazione di progetti orientati alla sostenibilità ambientale.

Con Deliberazione di Giunta regionale 19 giugno 2020, n. 378 di approvazione delle linee di indirizzo per l'attuazione del progetto Ossigeno e successiva Determinazione Dirigenziale G15506 del 16 dicembre 2020 sono stati approvati i relativi finanziamenti tra quali quello ATER per un importo di euro 23.405,68.

1. Descrizione intervento:

L'intervento insisterà su tre aree:

- Area 1: complesso immobiliare di Via Veneto (Foglio 29 – Particelle 585/586), superficie area verde 1000 mq
- Area 2: complesso immobiliare di Via Don Lorenzo Milani (Foglio 17 – Particella 1937), superficie area verde 10000 mq

- Area 3: complesso immobiliare Via Bastianelli (Foglio 24 – Particella 2158), superficie area verde 500 mq

2. Tipologia Intervento:

L' intervento si propone di mettere a regime n.48 essenze autoctone e si articola in tre step:

- Step 1: fasi del progetto e individuazione delle aree
- Step 2: messa a dimora degli alberi
- Step 3: manutenzione delle aree post intervento

3. Costi Stimati:

- Costo Alberature: Euro 10.274,80
- Costo Manodopera: Euro 5.902,08
- Noli e Trasporti: Euro 7.228,80
- Totale Costi: Euro 23.405,68

Tale intervento, per il quale è stato acquisito un acconto regionale pari ad euro 4.681,14 non è stato completato e se ne prevede il completamento, per un importo di euro 18.724,54, nell'anno 2024.

Progetto Playground

Realizzazione di area playground presso Piazzale Giuseppe Di Vittorio al foglio 26 particella 336 sito nel Comune di Civitavecchia. Finanziamento concesso con deliberazione di Giunta della Regione Lazio n. 338 del 4 giugno 2020 e alla Determinazione Direttoriale n. G09913 del 28/08/2020 per la realizzazione da parte di ATER di playground — CIG: A000BA6DA2.

La Legge Regionale 9/2010, nell'articolo 2, comma 50, riguarda il "Programma Straordinario per l'impiantistica sportiva" e prevede la possibilità di erogare contributi agli investimenti a favore delle amministrazioni locali. Questo programma straordinario è volto a promuovere lo sviluppo e l'ammodernamento delle strutture sportive sul territorio.

Il finanziamento a questa ATER per la realizzazione di un playground per l'importo di € 100.000, di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 338 del 4 giugno 2020 è stato disposto con determinazione n. G09913 del 28/08/2020, avente ad oggetto: "Concessione finanziamenti per la realizzazione da parte delle ATER di playground, di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 338 del 4 giugno 2020"

Per tale finanziamento l'ATER ha ricevuto dalla Regione Lazio una anticipazione di euro 20.000.

La realizzazione dell'area playground è previsto presso Piazzale Giuseppe Di Vittorio al foglio 26 particella 336 sito nel Comune di Civitavecchia.

Il relativo appalto è stato affidato ad un operatore economico con Determinazione del Direttore Generale nn. 222 del 02.08.2023. Sono in corso verifiche sulla procedura adottata e sulla relativa copertura economica. Si prevede il completamento, per un importo residuo di 80.000, dell'intervento nel 2024.

Tolfa Poggiarello

Intervento di completamento dei due immobili parzialmente realizzati all'interno del programma integrato di intervento nel comune di Tolfa, località Poggiarello. CUP E47E14000080002.

Stato dell'investimento: In corso (in fase di conclusione)

L'intervento è finanziato con D.G.R.L. del 21.05.2019 n.297 (Fondi L.179/92) e D.G.R.L. n.327/07 per un importo complessivo pari a 1.497.455,49 Euro già tutto erogato a questa Ater a meno di un importo pari a Euro 13.656,30 per l'ultimazione dei lavori (in particolare quelli di allaccio in fogna). L'intervento è concluso a meno delle opere di allaccio ai pubblici servizi quali il completamento dei lavori di allaccio alla rete fognaria (autorizzazione rilasciata dalla Società ACEA ATO 2 S.P.A.), allacci E-Distribuzione, dell'emissione del certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore dei Lavori, approvazione delle opere di urbanizzazione da parte della Giunta del Comune di Tolfa a scomputo dei lavori realizzati, etc.

La consegna degli alloggi è prevista per metà Febbraio 2024.

Residui finanziamenti edilizia agevolata

ARMO - Contributo in attuazione del programma di edilizia agevolata (Quadriennio 1992/95) Legge 179/92 Contributi agli Investimenti a altre imprese

Con DGR 3 ottobre 200, n.2036 e ss.mm.ii. l'ATER è stato ammesso a finanziamento per la realizzazione di un intervento di edilizia agevolata nel comune di Santa Marinella (Rm) a valere sui fondi di cui alla L. n. 179/92 art.8 e alla L. n.493/93 art.9, per un contributo in conto capitale massimo di euro 1.291.142,25.

Con Determinazione del Dipartimento Istituzionale e Territorio 18 maggio 2011, n.A5155 è stato riconosciuto il contributo complessivo di € 812.687,23 per la realizzazione dell'intervento di cui sopra e viene disposto che la somma residua di € 478.455,03 resta a disposizione dell'ATER per la realizzazione di ulteriori interventi.

L'utilizzo di tali fondi dovrà essere pertanto riprogrammata nel 2024 per l'ottenimento di autorizzazione regionale e successivo utilizzo dei fondi.

Intervento nuova costruzione PZ4 S. Gordiano Sagoma J – Civitavecchia

Per la realizzazione di tale intervento, la Regione Lazio, con Delibera di Giunta Regionale 2 dicembre 2011 n. 572, ha confermato il finanziamento di € 1.200.000 ai sensi del comma 4 art. 7 bis della LR 12/99 già concesso con le DD.G.R n. 580/08 e n. 378/09.

Con deliberazione di giunta Regionale n.38 del 15.02.2013 l'ATER è stata autorizzata ad integrare finanziamento in oggetto, mediante l'utilizzo di €746.841,41 di fondi legge 24 dicembre 1993 n.560; Con comunicazione prot. 93223 del 08.03.2013 l'Area Interventi di Edilizia Sovvenzionata della Regione rilasciava il proprio nulla osta all'esecuzione dell'intervento.

Attualmente il finanziamento regionale sull'opera risulta imputato al finanziamento programma completamento e nuova costruzione di edilizia sovvenzionata delle a.t.e.r. - ART. 54 L.R. N. 27/06 § contributi agli investimenti a amministrazioni locali pari ad Euro 360.000 per la d.g.r. N.378/09 Completamento e costruzione edilizia sovvenzionata ATER e ad Euro 480.000 per l' Attuazione D.G.R. n. 580 del 1 agosto 2008 Piano degli interventi di completamento e di costruzione di edifici di edilizia sovvenzionata.

Il progetto dell'opera per l'ottenimento del permesso a costruire è stato trasmesso al comune di Civitavecchia in data 28.02.2014 con prot. 13840.

Il Comune con nota prot. 39558 del 27.05.2014 comunicava la sospensione della richiesta di Permesso a costruire per consentire il perfezionamento della pratica VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano urbanistico all'interno del quale è previsto l'intervento costruttivo.

Con Determinazione Dirigenziale n.428 del 21.03.2015 il comune di Civitavecchia ha dato atto che il suddetto Piano urbanistico non è assoggettato a VAS e pertanto si dava il via libera alla prosecuzione dell'iter edilizio.

Deve essere stipulata la Convenzione ex art 35 Legge 865/1971 con il comune. Lo schema è stato approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.12 del 18.06.2015) e trasmesso al comune con nota prot. 2239 del 22.06.2015.

E' stato predisposto, a tale fine, il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione ma si è ancora in attesa della stipula della Convenzione con il Comune. Al fine dell'esecuzione dell'intervento occorre completare ed aggiornare la progettazione al nuovo contesto normativo ed ai nuovi prezzi previsti dal prezzario regionale vigente.

Sono, inoltre, già stati avviati i contatti con la struttura regionale di riferimento al fine di procedere alla richiesta di integrazione del finanziamento.

Intervento nuova costruzione residenze Anziani Via Canova Civitavecchia

Con Deliberazione di Giunta Provinciale n.602/43 del 25.11.2012, Delibera della G.C. di Civitavecchia n.360 del 30.11.2012 e Delibera del C.d.A. dell'A.T.E.R. n. 65 del 27.11.2012 è stato approvato il protocollo d'intesa di cui all'oggetto, poi sottoscritto in data 30.11.2012, per la realizzazione dell'intervento di nuova costruzione residenze Anziani Via Canova Civitavecchia.

Il progetto architettonico e urbanistico dell'intervento è stato approvato con Delibera del Commissario Straordinario 20 giugno 2014 n.19 e consegnato al Comune di Civitavecchia, per l'ottenimento del permesso a costruire, con nota del 15 luglio 2014 con prot. 51265 per un importo complessivo di € 2.500.000 mediante i fondi di cui alla deliberazione di giunta Regionale 1° aprile 2005 n.459 di €900.000 e per la parte residua utilizzando i fondi provenienti dalle alienazioni alloggi della Legge 560/1993.

Il progetto dell'opera è stato inviato da Comune di Civitavecchia a tutte le amministrazioni competenti unitamente al Rapporto Preliminare ambientale, al fine di adempiere alla "Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii."

Il progetto ha avuto il via libera da parte della Regione anche con riferimento all'applicazione delle norme di salvaguardia dei Piani Territoriali Paesistici.

Il progetto di variante urbanistica è stato adottato dal consiglio Comunale di Civitavecchia con deliberazione n.99 del 19.10.2016 e trasmesso all'Area Metropolitana per il parere di competenza.

In data 20.05.2022 il Sindaco Metropolitano ha sottoscritto il decreto n. 70 recante "Concessione del diritto di superficie temporaneo a titolo oneroso dell'area sita in Via Canova / Via Martiri delle Fosse Ardeatine – Civitavecchia (RM) in favore dell'A.T.E.R. di Civitavecchia" - Integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari della Città metropolitana di Roma Capitale, ex art. 58 del D.L. n. 112/2008, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", convertito nella Legge 6 agosto 2008, n. 133 e ss.mm.ii. – Anno 2021".

E' in corso la predisposizione, da parte della Città metropolitana di Roma Capitale, della convenzione per la cessione dell'area in diritto di superficie.

Visto il variare del contesto normativo ed il tempo trascorso si dovrà riattualizzare il progetto dell'opera predisporre un nuovo Quadro Tecnico Economico dell'intervento e verificare, di concerto con la Regione Lazio, le relative fonti di finanziamento.

Acquisto Immobile PZ4 S. Gordiano Sagoma K – Civitavecchia

A seguito della ricognizione degli atti relativi alla procedura di acquisizione di un edificio a destinazione residenziale in corso di costruzione nel Comune di Civitavecchia, località San Gordiano, via Veneto denominato nello strumento attuativo, sagoma " K" per n.40 alloggi si è rilevato che a seguito di bando per acquisizione immobili è stato stipulato un preliminare di acquisto del 26 maggio 2020, per l'importo di euro 6.422.055,41 oltre IVA, per complessivi euro 7.064.260,90, sono stati versati alla società venditrice, Civitareale Srl, due caparre confirmatorie per l'importo di € 550.000€ oltre IVA cadauna, per un totale di euro 1.100.000 oltre IVA (euro 1.210.000 IVA compresa).

Entro il 31.05.2022 i lavori dovevano esse conclusi ed avviato l'iter per il rogito definitivo e la consegna dell'immobile all'ATER.

Tale trasferimento non si è avverato e sono insorte contestazioni, da parte ATER in merito alla conformità dell'immobile all'offerta presentata. Tali problematiche risulterebbero, dalla lettura dei successivi atti, risolte.

Inoltre si è rilevato che l'importo residuo da versare a completamento dell'intervento di 5.322.055,41 € oltre IVA (5.854.260,95€ IVA compresa) non risulta finanziato e non è indicata nei provvedimenti analizzati la relativa copertura finanziaria.

Vista l'impossibilità dell'Ente di perfezionare l'acquisto dell' immobile per mancanza di fondi, la nuova gestione amministrativa dell' Ente ha provveduto a trasmettere, gli atti relativi della procedura ai competenti Uffici della Regione Lazio al fine della identificazione delle risorse necessarie per la definizione dell'intervento e delle eventuali responsabilità.

Complesso Edilizio Via Elcetina –S.Marinella

L' intervento di Acquisto e Recupero "Loc. ELCETINA-Immobili aventi destinazione d'uso residenziale ubicati nel comune di Santa Marinella da destinare alla localizzazione in regime ERP– Comparto n.4 (Lotti "n°04" e "Borghetto") per complessivi n°18 alloggi" – è stato finanziato con DGR 268 del 3 maggio 2022 di riprogrammazione risorse di cui alle DGRL n. 1281/2000, n. 7/2002, n. 39/2013 e DGRL n. 1830/1999 e DGRL n. 348/2009" per un importo di € 3.447.500,00.

Visti gli atti notarili tutti di compravendita degli immobili e visto anche il nuovo quadro economico complessivo dell'intervento che riporta un costo totale dell'investimento essere pari a Euro 3.521.209,81:

Si è richiesta alla Regione Lazio la ri-programmazione dell'importo residuo di € 369.647,40 del finanziamento programmato con D.G.R. n. 1830/1999 e successiva D.G.R. n. 348/2009 per l'intervento "Civitavecchia Torre d'Orlando ex p.d.Z. Santa Marinella", per un importo di € 73.709,81 a somma incrementale del finanziamento programmato con n° 268 del 3 maggio 2022 riguardante l'intervento c.d."Elcetina". Tale riprogrammazione è stata disposta con deliberazione di Giunta regionale n. 56, del 7 febbraio 2023.

L'atto definitivo di compravendita del complesso immobiliare sito in Santa Marinella alla via Elcetina snc, a rogito del Notaio dott. Marco Pinardi del 04/08/2023, Rep. 45793 Racc. 20474 prevedeva la data 31/12/2023 quale termine ultimo essenziale per l'esecuzione dei lavori di completamento e per la sistemazione a regola d'arte del complesso edilizio.

Tale data non è stata rispettata dall'operatore economico e la rata finale prevista di € 350.106,08 non è stata pertanto versata.

L'ATER del Comprensorio di Civitavecchia effettuerà ulteriori verifiche, saggi, controlli documentali e prove sui materiali atti a rilevare la conformità di quanto realizzato con l'offerta presentata al fine di definire una eventuale azione di risarcimento danni nei confronti del proponente.

Finanziamento del Programma Straordinario di Manutenzione e abbattimento Barriere Architettoniche del Patrimonio Immobiliare degli Ater del Lazio- L.R. 28/04/06 N. 4 ART. 55 Comma 7 - Contributi agli Investimenti a Amministrazioni Locali

Con DGR n. 407 del 25 giugno 2021 sono state destinate alle ATER del Lazio le risorse disponibili sul conto infruttifero 20128/1208 "CDP Edilizia Sovvenzionata Fondo Globale Regioni" e sul bilancio regionale, al fine della programmazione di interventi di emergenza abitativa e di acquisto/nuova edificazione/manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e abbattimento barriere architettoniche su immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà e che successivamente, con DGR n. 770 del 16 novembre 2021, pubblicata sul BURL n. 108 del 23.11.2021, è stata approvata, in attuazione di quanto previsto dalla DGR 407/2021, la nuova programmazione prevista da questa ATER, per complessivi euro 435.672,99 finalizzati:

- *al risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e parziale ricostruzione del muro sito in Civitavecchia Via Isonzo, per euro 401.702,35;*
- *all'adeguamento impianti per lo stabile sito in Civitavecchia Via Frezza 3, per € 33.970,64.*

La quota relativa all'acconto del 20% del finanziamento assegnato è stata liquidata:

- per euro 36.306,69, a valere sulle risorse del bilancio regionale, con provvedimento di liquidazione n. L29483 del 29.12.2021;
- per euro 50.828,51, a valere sulle risorse relative al Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata, con nota di richiesta a C.DD.PP. n. 1085757 del 30.12.2021.

Con riferimento all'intervento di "*Adeguamento impianti per lo stabile di proprietà ATER del comprensorio di Civitavecchia Via Frezza 3*" i lavori, iniziati in tempo utile, sono stati conclusi in data 25/08/2022 senza imprevisti e senza IVA, con un importo pari ad € 30.008,00 e si è richiesta l'erogazione della quota relativa al saldo del finanziamento assegnato pervenuta in data 20/01/2023 pari ad € 23.213,87, a meno delle economie rilevate (pari quindi a €3.962,64) e per le quali si richiama la ri-programmazione delle stesse sull'intervento di "*Risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e parziale ricostruzione del muro di Via Isonzo sito in Civitavecchia*" di cui alla medesima programmazione. Con riferimento a quest'ultimo intervento si è inoltrata alla Regione Lazio la richiesta di rilascio del nuovo Nulla Osta regionale per il nuovo quadro tecnico economico di progetto e di affidamento dei lavori.

L'intervento "Via Isonzo" è attualmente sospeso, a causa di problematiche relative allo stato dei luoghi, alla proprietà delle aree e relative competenze ed alla necessità di rimodulare il progetto.

Nel corso del 2024 dovranno essere pertanto definiti tali aspetti atti al completamento dell'opera.

2) Programma straordinario di interventi per l'abbattimento.

Deliberazione di Giunta regionale n. 29/2022 di programmazione all'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia di economie accertate per il programma ex DGR 327/2007.

Con deliberazione di Giunta regionale 2 febbraio 2022, n. 29, pubblicata in data 8 febbraio 2022 sul BUR n. 13, concernente la "Programmazione a favore dell'ATER del comprensorio di Civitavecchia delle economie di cui alla D.G.R. n. 327/2007", è stata approvata la riprogrammazione proposta da Ater Civitavecchia prevedendo il finanziamento dei seguenti interventi per un totale di € 688.638,26 con un residuo da erogarsi pari a € 36.139,19 (di cui € 13.656,30 per l'intervento Tolfa/Poggiarello ed € 22.482,90 per gli interventi ABA).

- Integrazione finanziamento per completamento di 2 immobili ERPS – 12 alloggi P.I.I. del Comune di Tolfa, loc. Poggiarello
per euro 665.975,36
di cui
importo erogato: euro 652.319,06
importo da erogare: euro 13.656,30 a saldo/completamento dell'intervento.
- ABA -Adeguamento bagno disabili Civitavecchia - via Bastianelli n. 1 int 12
per euro 5.600,00
- ABA -Adeguamento bagno disabili Civitavecchia - via G.B Labat n. 2 int 6
per euro 5.600,00
- ABA -Adeguamento bagno disabili Civitavecchia - via F. Navone n. 16 int 1
per euro 5.600,00
- ABA -Adeguamento bagno disabili Civitavecchia - via Molise n. 6 int. 4
per euro 5.682,90
Per Totale Interventi ABA euro 22.482,90 da erogare, previa chiusura ed esibizione delle rendicontazioni finali.

“Intervento di realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici di proprietà ATER del comprensorio di Civitavecchia di Via Navone civici 6/8, 19/21, 10/12/14, 16/18/20/22, 9/13/15/17, 23/25/27/29.” – AUTOFINANZIAMENTO ATER Civitavecchia e finanziato DGRL n. 56/2023 (oltre Comunità CER).

Con contratto del 27 agosto 2019 e relativo addendum , nell'ambito dell'accordo quadro Plurioperatore (Procedura aperta ex art. 60 del D.lgs. n. 50/2016 per la conclusione di un accordo quadro, ai sensi dell'art. 54 comma 4 lett. a del citato decreto legislativo, con una pluralità di operatori economici, per l'esecuzione di lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree, edifici o manufatti di proprietà dell'A.T.E.R. (azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica) del Comprensorio di Civitavecchia, ovvero ad essa conferiti in gestione, finanziati

mediante il ricorso a fondi di terzi – CUP: E56I18000030005 – CIG: 7397222CBI), l'ATER ha affidato la progettazione e la realizzazione di impianti fotovoltaici sulle coperture di edifici di sua proprietà, compresa la gestione di tutte le procedure tecniche ed amministrative per l'inserimento dei progetti nei registri istituiti per l'accesso ai meccanismi di incentivazione predisposti dal GSE, per un tetto massimo di spesa pari a 800.000 euro per lavori (comprensivi di oneri della sicurezza) oltre iva e con garanzia di una redditività pari almeno al 6% annua sull'investimento destinato da ATER agli impianti fotovoltaici.

Lo scopo era quello di soddisfare l'esigenza di auto-consumo di energia da parte degli immobili di proprietà, utilizzando il Regolamento del GSE che disciplina le modalità di partecipazione alle procedure di Registro e Asta al ribasso per accedere ai meccanismi d'incentivazione dell'energia elettrica prodotta dagli impianti solari fotovoltaici introdotti dal DM 4 luglio 2019.

Risulta inoltre essere stata affidata all'Appaltatore anche la progettazione definitiva ed esecutiva dei suddetti impianti per un importo complessivo pari a € 34.736,42 oltre iva (entro il tetto massimo di € 40.000,00 oltre iva contrattuale), coperto finanziariamente con il "Fondo Progettazione" (fatture emesse con nn. 41-42-43-44-45 del 2023 emesse dall'Oe).

Le lavorazioni risultano completate per gli stabili siti in Via Navone 23/25/27/29, Via Navone 6/8 e Via Navone 19/21 e sono in corso le pratiche di connessione degli impianti FTV in rete.

Negli ulteriori immobili oggetto d'intervento non risulta essere stati realizzati e l'appalto risulta sospeso ormai da parecchio tempo.

Con riferimento agli altri stabili, la deliberazione di Giunta regionale n. 56/2023 ha previsto di "finanziare con € 295.937,59 l'intervento di realizzazione di impianti fotovoltaici da posizionare sulle coperture degli edifici ERP di proprietà dell'Azienda siti in Civitavecchia, via Navone numeri civici 6/8/10/12/14, 16/18/20/22 e 9/13/15/17, escluso dalla tipologia di interventi di efficientamento da compensarsi mediante il c.d. sconto in fattura di cui all'art. 121. C. 1, lett. a) del DL n. 34/2020". Per questo intervento, la Regione Lazio resta in attesa della documentazione necessaria all'acquisizione del nulla-osta prepedeutico all'attuazione dei lavori, così come previsto dalla D.G.R. n. 563/2012.

Le lavorazioni sono state completate per gli stabili siti in Via Navone 23/25/27/29, Via Navone 6/8 e Via Navone 19/21 e sono in corso le pratiche di connessione degli impianti FTV in rete.

Visto il tempo trascorso e la rilevata mancata disponibilità delle aree che hanno impedito la conclusione dell'intervento, al fine di evitare contenziosi da parte della impresa appaltatrice, occorre effettuare una verifica dello stato dell'appalto, delle disponibilità finanziarie proprie ed erogabili dalla Regione Lazio, al fine di procedere alla rimozione delle interferenze e al completamento dell'opera nel 2024.

9. Andamento economico 2024

Si forniscono di seguito alcune indicazioni sulle previsioni maggiormente significative:

1) Le entrate per canoni di locazione degli alloggi (sovvenzionata), determinate in base ai criteri stabiliti dall'art. 284 della L.R. 10 maggio 2001, n.10, sono state previste nella misura di euro 1.070.330 rispetto a euro 1.049.343 del previsionale 2023 e di euro 1.040.585 del consuntivo 2022.

2) Le entrate per canoni di locazione degli alloggi agevolata ex Lg. 179/1992 sono state previste nella misura di euro 275.096 rispetto a euro 269.702 del previsionale 2023 e di euro 312.198 del consuntivo 2022.

Nel Bilancio preventivo 2024 si è tenuto conto del nuovo contratto di servizio per la gestione degli alloggi di proprietà comunale che disciplinerà i rapporti tra A.T.E.R. e Comune relativi alla gestione di circa 250 alloggi in locazione, il rapporto tra gli Enti, già interrotto a giugno 2021, è stato sottoscritto secondo una nuova formulazione in data 30 settembre 2022, con durata 12 mesi e con una remunerazione mensile per Ater di euro 7.592,00 IVA compresa. Alla prima scadenza del 30 settembre 2023 le parti hanno convenuto il rinnovo di ulteriori 12 mesi.

3) L'alienazione delle unità immobiliari garantirà nel 2024 all'Ater una plusvalenza di circa euro 750.000.

4) L'Ater beneficerà nel 2024 degli effetti positivi delle agevolazioni derivanti dalle entrate PNRR e del Fondo Progettazione Regionale finalizzate alla realizzazione di investimenti sul patrimonio immobiliare.

Con riferimento alle voci di spesa si evidenziano le seguenti informazioni:

a) Le spese per il personale sono state determinate in base alle ultime retribuzioni mensili erogate e risultano comunque inferiori alla media dei costi del personale del triennio 2011-2013.

Il fondo risorse per la produttività è stato previsto in euro 130.000,00 oltre oneri sociali.

b) Alle esigenze di Manutenzione Ordinaria si prevede di poter far fronte con le previsioni di spesa contenute nelle voci: 3080301001 “Interventi autogru”; 3080301002 “Interventi auto spurgo”; 3080301091 “Interventi manutenzioni: opere edili”; 3080301092 “Interventi manutenzioni: opere idrauliche”; 3080301093 “Interventi manutenzioni: opere elettriche”; 3080301094 “Interventi manutenzioni, opere varie”; a tali costi bisogna considerare nell'economia della attività l'utilizzo diretto degli operai dell'Ente. Il totale previsto per il 2024 è di euro 197.942 rispetto a euro 421.307 del consuntivo 2022 e 213.282 del previsionale 2023.

Tenendo sempre in prioritaria considerazione la disponibilità dei fondi ordinari delle entrate da canoni e la manutenzione degli alloggi suddivisi per zone, si ribadisce quale linea prioritaria di gestione, quella della manutenzione del patrimonio, quale obiettivo primario per l'ATER di Civitavecchia, da perseguire con forza, garantendo tutte le risorse necessarie.

c) L'Ater ha registrato nel 2023 un impatto di euro 180.000 per interessi passivi sul Mutuo stipulato con Blu Banca per l'acquisto delle 21 unità immobiliari site in Via Falda. La crescita dell'Euribor, il 12 mesi è al 3,50% più lo spread dell'1,50% su un capitale di euro 3.731.500,00 ha impattato negativamente rispetto ai precedenti esercizi.

L'Ater nel 2018 ha acquistato le 21 unità immobiliari con il supporto finanziario di Blu banca già banca Popolare del Lazio valutando l'operazione positivamente in termini di ritorno sull'investimento.

Gli interessi passivi sostenuti dal 2018 al 2023 sono stati pari a euro 409.652 con un trend negativo legato all'andamento dell'Euribor. Si è passati da euro 38.229 del 2018 a euro 50.513 del 2020, a euro 50.375 del 2021 e a euro 39.180 del 2022 e infine euro 180.000 nel 2023. Il pegno concesso da

Ater di euro 1.857.195 ha prodotto interessi attivi per complessivi euro 78.299 al 31 dicembre 2023. I canoni di locazione agevolata dal 2018 al 2023 sono pari a euro 496.686.

In conclusione per i primi 5 anni l'operazione ha subito oneri finanziari per euro 331.353 a fronte di canoni di locazione contrattuali per euro 496.686. L'impatto delle manutenzioni e dell'ammortamento è non rilevante.

Dal 2023 al 2028 i contratti sottoscritti prevedono canoni totali per euro 555.915 senza contemplare eventuali rivalutazioni Istat. Mentre non è prevedibile l'impatto dell'andamento dei tassi di interesse. La governance si impegna a valutare, in condivisione con l'Istituto di Credito, eventuali azioni finalizzate a mitigare il rischio economico e finanziario legato anche a eventuali minusvalenze derivanti dall'eventuale vendita a fine contratto. Nella sostanza si sta pensando alla eventuale rinegoziazione o surroga del Mutuo e la riduzione significativa del pegno concesso.

10. Pianificazione Finanziaria 2024

Nel perseguimento degli obiettivi strategici l'Ater di Civitavecchia raggiungerà l'equilibrio economico-finanziario del sistema avendo in particolare cura di garantire:

- un graduale miglioramento della redditività aziendale, con particolare attenzione al profilo industriale dell'azienda ed alla ottimizzazione dei processi aziendali.
- un miglioramento dei flussi di cassa sia come conseguenza del sopra citato miglioramento della redditività aziendale sia attraverso la massimizzazione dei corrispettivi derivanti dalle dismissioni immobiliari sia attraverso il costante monitoraggio dei tempi di incasso e pagamento.
- una stabilizzazione della struttura finanziaria dell'azienda garantendo il rispetto di tutti gli impegni finanziari assunti ed evitare perdite di capitale già erogate per operazioni non finalizzate a causa della totale copertura finanziaria.

In seguito all'avvenuta implementazione del nuovo modello di controllo di gestione, si è consolidata, fin dai primi mesi del 2021 la predisposizione di reporting economici/gestionali per la Direzione Generale con cadenza periodica che, attraverso il monitoraggio dello stato di avanzamento del Budget e l'analisi dei principali scostamenti, consente alla *Governance* di valutare la sostenibilità della struttura dei costi rispetto al volume del business attuale e potenziale.

Considerato il particolare scenario economico, l'incertezza legata agli effetti della Pandemia Covid 19, alla guerra in Ucraina, è importante e necessario avere sotto controllo la "gestione della tesoreria aziendale" cioè l'analisi della situazione economico-patrimoniale dell'Ater, sia presente che futura. Nello specifico, l'analisi ha lo scopo di prevedere il fabbisogno finanziario dell'impresa, direttamente correlato ai flussi economici, con l'obiettivo di gestire i flussi finanziari nel breve termine, con l'obiettivo di controllare e ottimizzare le disponibilità liquide. Base di analisi sono le movimentazioni monetarie, in entrata e in uscita, sia di cassa che di banca, in un orizzonte temporale di breve periodo, vale a dire un intervallo limitato che va da gennaio 2024 a tutto l'esercizio 2024.

La prima fase che interessa la gestione ottimale della tesoreria dell'Ater prevede, quindi, la determinazione del fabbisogno finanziario, vale a dire l'analisi dei flussi monetari in entrata e in uscita.

A questa prima fase di analisi ne fa seguito una seconda, di natura previsionale, volta a confrontare tale fabbisogno finanziario, emergente tra il raffronto di entrate e uscite di banca e di cassa, con le disponibilità effettive cui l'Ater può far ricorso per far fronte alle necessità di liquidità.

La terza fase sarà un controllo continuo della liquidità, nonché la ricerca della soluzione migliore per far fronte al fabbisogno finanziario.

Adottando tali azioni e valutazioni, il management dell'Ater sarà nelle condizioni di prendere le decisioni migliori in minor tempo e di controllare e gestire in modo opportuno e adeguato il budget dell'impresa.

Gli obiettivi della pianificazione finanziaria aziendale sono incentrati tutti nel mantenere un equilibrio prima di tutto tra impieghi e fonti di capitale, così che investimenti e spese abbiano la giusta copertura finanziaria, e in secondo luogo tra entrate e uscite di cassa, così da permettere all'azienda di avere sempre disponibile una certa quota di liquidità.

La pianificazione finanziaria, a breve/medio termine, dell'Ater di Civitavecchia, è in sostanza un processo articolato nei seguenti punti:

- Analisi delle opportunità di investimento.
- Decisioni rispetto alle alternative disponibili.
- Confronto dei risultati ottenuti con gli obiettivi definiti dal piano finanziario.
- Valutazione del ricorso all'indebitamento bancario in base ai rendimenti attesi degli investimenti
- Ottimizzazione e razionalizzazione della spesa corrente

In ogni caso l'attività di pianificazione si basa sull'esigenza di approfondire l'analisi ex-post delle informazioni di bilancio e, tramite adeguati modelli previsionali, di proiettare i flussi di cassa per periodi prolungati, pur non arrivando ad un livello di disaggregazione eccessivamente approfondito ed analitico.

Di seguito si rappresenta la riconciliazione dei risultati economici con quelli finanziari per il 2024 da cui si evince un sostanziale pareggio economico e un minimo avanzo finanziario.

Ricavi Previsti per il 2024		Previsioni di Entrate di Cassa per il 2024	
Ricavi Ordinari	2.391.328	Entrate Correnti	2.271.762
Ricavi Straordinari	750.000	Entrate vendita immobili per gestione ordinaria	450.000
Rilascio Fondi	0	Entrate da recuperi occupazioni abusive	31.000
Altri Ricavi	0	Aperture di Crediti in Conto Corrente/scoperto di Cassa	0
		Definizione Contenzioso Comune di Civitavecchia	230.000
		Recupero crediti scaduti anni precedenti	180.000
Totale	3.141.328	Totale	3.162.762
Costi Previsti per il 2024		Previsioni di Uscite di Cassa per il 2024	
Costi Ordinari	2.911.748	Uscite Correnti	2.329.398
Spese in Conto Capitale	0	Uscite per manutenzioni da introiti vendita immobili	400.000
Estinzione Mutui	0	Uscite per estinzione mutui/finanziamenti	0
Altri Costi	115.067	Altre uscite della gestione ordinaria	115.067
		Uscite per pagamenti debiti anni precedenti	300.000
Totale	3.026.815	Totale	3.144.465

Come esposto in precedenza, le attività pianificate dalla ‘governance’ societaria si basano sul presupposto della razionalizzazione e ottimizzazione delle risorse economiche e finanziarie oltre ad accordi con fornitori strategici e non sulle modalità e tempi di pagamento dei debiti pregressi.

La pianificazione finanziaria ha in sostanza l’obiettivo di verificare la compatibilità dei programmi operativi, verificandone le possibilità di impiego e copertura. Ha una copertura annuale, con dettaglio mensile con indicazioni precise circa le modalità di copertura dei fabbisogni o d’impiego dei surplus, con riferimento a quattro variabili di eguale rilievo:

- provenienza/destinazione di fabbisogni o surplus di periodo;
- la loro scadenza;
- il relativo costo/rendimento;
- la rischiosità collegata.

Di seguito è rappresentato:

- l’andamento dei flussi di cassa da gennaio a dicembre 2024;

Flussi di Cassa Mensili Ater Civitavecchia												
Descrizione voci	gen-24	feb-24	mar-24	apr-24	mag-24	giu-24	lug-24	ago-24	set-24	ott-24	nov-24	dic-24
	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo
Totale ENTRATE	187.223	239.223	224.223	271.223	223.223	362.723	224.223	157.223	242.223	242.223	245.223	382.723
Totale USCITE	206.000	235.000	261.000	387.000	355.000	355.500	203.000	232.000	248.000	251.000	253.000	420.000
Differenza Entrate /Uscite Caratteristiche	(18.777)	4.223	(36.777)	(115.777)	(131.777)	7.223	21.223	(74.777)	(5.777)	(8.777)	(7.777)	(37.277)
Incasso da vendita immobili	0	50.000	0	0	100.000	50.000	0	0	0	0	202.000	0
Estinzione Prelazione	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Estinzione anticipata rate prezzo	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Totale Entrate gestione Extracaratteristica	14.000	64.000	14.000	14.000	114.000	64.000	14.000	14.000	14.000	14.000	216.000	14.000
Totale Uscite gestione Extracaratteristica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamenti da Regione Lazio					400.000			400.000			577.000	
Disponibilità liquida Bancaria	35.223	103.446	80.669	378.892	361.115	432.338	867.561	806.784	815.007	820.230	1.603.453	1.580.176
Net Cash Flow	35.223	103.446	80.669	378.892	361.115	432.338	867.561	806.784	815.007	820.230	1.603.453	1.580.176
Debito finanziario residuo per bullet BPL	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000
Totale indebitamento Bancario	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000
Posizione finanziaria Corrente Finale	(3.704.777)	(3.636.554)	(3.659.331)	(3.361.108)	(3.378.885)	(3.307.662)	(2.872.439)	(2.933.216)	(2.924.993)	(2.919.770)	(2.136.547)	(2.159.824)
Disponibilità Immobilizzata MPS	1.287.449	1.287.449	1.387.449	1.387.449	1.387.449	1.387.449	1.487.449	1.487.449	1.487.449	1.487.449	1.487.449	1.587.449
Disponibilità Immobilizzata Blu Banca	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195
Posizione finanziaria Finale	(560.133)	(491.910)	(414.687)	(116.464)	(134.241)	(63.018)	472.205	411.428	419.651	424.874	1.208.097	1.284.820

Gli eventi pianificati per l'anno 2024, le attività e le azioni che saranno poste in essere dal management dell'Ater garantiranno il sostanziale equilibrio finanziario tra entrate e uscite. La posizione finanziaria netta è sempre positiva, al risultato contribuiscono sostanzialmente i seguenti fattori:

- ✓ disponibilità liquida di banca riveniente dalla gestione precedente;
- ✓ incremento degli incassi per l'entrata a regime dell'investimento nelle 21 unità immobiliari nel comune di Civitavecchia;
- ✓ formalizzazione di Piani di rientro a fronte di crediti incagliati derivanti anche dal periodo impattato dall'emergenza Covid 19 e dai riflessi sulle bollette del conflitto Russia Ucraina;
- ✓ smobilizzo investimenti in Time Deposits da impiegare anche per il Piano Investimenti
- ✓ disponibilità liquida derivante dagli introiti per alienazione immobili di proprietà come da Piano Vendite
- ✓ incasso finanziamento deliberato dalla Regione Lazio Programma regionale di interventi per la messa in sicurezza delle infrastrutture viarie e per la rigenerazione urbana. Legge n. 145/2018. Impegno di spesa alle ATER del Lazio per la progettazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di competenza delle Aziende.

I mesi in cui l'Ater evidenzia saldi negativi tra Entrate e Uscite di funzionamento sono riconducibili a esborsi straordinari quali il pagamento del premio di produttività e al riconoscimento del rimborso Irpef ai singoli dipendenti, oltre alla 13° e 14° mensilità. Come già evidenziato tra le motivazioni ulteriori a cui attribuire i disequilibri della gestione corrente è da attribuire all'alternanza degli incassi da locazioni e alla difficoltà di recuperare i crediti degli anni precedenti.

L'analisi inerente l'andamento finanziario a medio lungo termine è impattata dall'accensione del Bullet a 10 anni con Banca Popolare del Lazio. L'Ater ha ricevuto un finanziamento di euro 3,7 ml, capitale da restituire in unica soluzione a scadenza decennale nel 2028, a fronte del pagamento

semestrale di interessi a tasso variabile. Il 2023 ha fatto registrare l'impatto di euro 180.000 per interessi sul finanziamento, incremento significativo da attribuire all'aumento dei tassi di riferimento negli ultimi 12 mesi. Per il 2024 la governance ha comunque previsto l'esborso di euro 150.000.

I rapporti economici e finanziari con il Comune di Civitavecchia, inerenti alla gestione che l'Ater segue degli immobili di proprietà del Comune, hanno subito una sostanziale modifica nel corso del 2021 essendo stata sospesa l'attività di supporto e gestione svolta dall'ater. Il nuovo Contratto di servizio è stato sottoscritto con durata 1° ottobre 2022 – 30 settembre 2024 e prevede il riconoscimento ad Ater di una quota mensile di euro 7.592 IVA inclusa.

L'Ater ha promosso, nel corso del 2020, le trattative con il Comune per addivenire alla bonaria definizione delle posizioni non riconciliate e riconosciute dall'Ente locale. Nel corso del 2021 è stato definito un piano di rientro per la posizione creditoria vantata verso il Comune di Civitavecchia per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune affidato ad Ater inerente il periodo 1 agosto 2016 – 31 dicembre 2019. L'ammontare a base dell'accordo è di euro 458.639, il pagamento è previsto in 2 rate di pari importo di cui la prima sarà erogata a settembre 2022 e la seconda a settembre 2023.

L'Ater ha avviato le trattative con il Comune di Civitavecchia per addivenire alla bonaria definizione delle posizioni non riconciliate e riconosciute dall'Ente locale per il periodo 1 gennaio 2020 – 31 dicembre 2021.

Nel mese di Aprile del 2022 sono state definite le posizioni creditorie e debitorie dell'Ente per il periodo 01/2020 - 12/2021 con un saldo positivo per Ater di euro 331.989,53 incassati dall'Ente il 29 luglio 2022.

Per quanto concerne il credito derivante dalla suddetta riconciliazione e vantato da Ater per il periodo 1 gennaio 2009 – 30 giugno 2016 e non definito bonariamente con il Comune di Civitavecchia, l'Ente ha avviato specifico procedimento presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia. Il CTU ha emesso la propria relazione al Giudice individuando in euro 903.000 il credito vantato da Ater vs il Comune di Civitavecchia. La prossima udienza è stata fissata a settembre 2024. La governance, mutuando lo stesso approccio delle altre riconciliazioni, ha previsto di vedersi riconoscere almeno l'importo definito dal CTU di euro 903.000 prevedendone l'incasso di euro 230.000 nel 2024

In data 26 maggio 2020 è stato stipulato, presso lo studio del Notaio Marco Pinardi l'atto preliminare di acquisto dell'immobile sito in Civitavecchia località S. Gordiano (cosiddetto PZ4), che prevedeva il rogito, entro il 30 maggio 2022, per l'importo complessivo di € 7.064.000 al netto degli acconti versati pari a 1.210.000 e quindi per euro 5.854.000.

Flussi di Cassa Mensili Ater Civitavecchia

<i>Descrizione voci</i>	gen-24	feb-24	mar-24	apr-24	mag-24	giu-24	lug-24	ago-24	set-24	ott-24	nov-24	dic-24
	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo	preventivo
Planificazione ENTRATE												
Incassi da locazioni	140.000	195.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	130.000	200.000	200.000	200.000	230.000
Incassi da sanatoria per occupazione abusiva	9.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Piani di rientro	15.000	16.000	16.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	15.000	15.000	18.000	19.000
Incassi da crediti scaduti	15.000	18.000	18.000	18.000	15.000	18.000	16.000	18.000	18.000	18.000	18.000	8.000
Incasso Contratto di servizio Comune di Civitavecchia	6.223	6.223	6.223	6.223	6.223	6.223	6.223	6.223	6.223	6.223	6.223	6.223
Incasso transazione Comune di Civitavecchia						130.000						100.000
A agevolazioni Tributarie	0											
Interessi attivi bancari/rendita gestione patrimoniale	0	0	0	45.000	0	6.500	0	0	0	0	0	16.500
Totale ENTRATE	187.223	239.223	224.223	271.223	223.223	362.723	224.223	157.223	242.223	242.223	245.223	382.723
Planificazione USCITE												
Pagamento Stipendi	70.000	70.000	70.000	195.000	70.000	140.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	140.000
Ritenute e oneri sociali su stipendi	95.000	45.000	45.000	45.000	126.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Fornitori correnti		65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	0	50.000	50.000	50.000	50.000	65.000
Prestazione di terzi		15.000	15.000	16.000	16.000	15.000	15.000	10.000	10.000	15.000	19.000	15.000
spese generali	8.500	14.000	8.000	9.000	15.000	15.500	15.000	5.000	10.000	8.000	6.000	7.000
Spese tecniche	9.000	8.000	10.000	9.000	15.000	12.000	10.000	0	15.000	15.000	15.000	15.000
Fornitori anni precedenti			30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Assicurazioni	-	-	-	-	-	15.000	-	-	-	-	-	35.000
Commissioni bancarie e postali	3.500	-	-	-	-	0	-	4.000	-	-	-	0
Oneri finanziari Bullet												50.000
Imposte e Tasse	13.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Noleggi e Leasing	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
VPSitex	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Totale USCITE	206.000	235.000	261.000	387.000	355.000	355.500	203.000	232.000	248.000	251.000	253.000	420.000
Differenza Entrate /Uscite Caratteristiche	(18.777)	4.223	(36.777)	(115.777)	(131.777)	7.223	21.223	(74.777)	(5.777)	(8.777)	(7.777)	(37.277)
Incasso da vendita immobili ed. agevolata	0	50.000	0	0	100.000	50.000	0	0		0	200.000	0
Estinzione Prelazione	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Estinzione anticipata rate prezzo	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Totale Entrate gestione Extracaratteristica	14.000	64.000	14.000	14.000	114.000	64.000	14.000	14.000	14.000	14.000	214.000	14.000
Totale Uscite gestione Extracaratteristica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamenti da Regione Lazio				400.000			400.000				577.000	0
Disponibilità liquida Bancaria	35.223	103.446	80.669	378.892	361.115	432.338	867.561	806.784	815.007	820.230	1.603.453	1.580.176
Net Cash Flow	35.223	103.446	80.669	378.892	361.115	432.338	867.561	806.784	815.007	820.230	1.603.453	1.580.176
Debito finanziario residuo per bullet BPL	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000
Debito per apertura di credito MPS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale Indebitamento Bancario	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000	3.740.000
Posizione finanziaria Corrente Finale	(3.704.777)	(3.636.554)	(3.659.331)	(3.361.108)	(3.378.885)	(3.307.662)	(2.872.439)	(2.933.216)	(2.924.993)	(2.919.770)	(2.136.547)	(2.159.824)
Disponibilità Immobilizzata MPS	1.287.449	1.287.449	1.387.449	1.387.449	1.387.449	1.387.449	1.387.449	1.487.449	1.487.449	1.487.449	1.487.449	1.587.449
Disponibilità Immobilizzata Bplazio	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195	1.857.195
Posizione finanziaria Finale	(560.133)	(491.910)	(414.687)	(116.464)	(134.241)	(63.018)	372.205	411.428	419.651	424.874	1.208.097	1.284.820

La situazione finanziaria dell'Ater è fortemente influenzata dall'andamento dei crediti vs conduttori degli immobili. Lo scenario economico e la crisi finanziaria degli ultimi anni, oltre all'impatto Covid 19, hanno generato una forte contrazione degli incassi con conseguente incremento degli incagli dei piani di rientro e delle posizioni al legale. Le azioni poste in essere dalla società hanno consentito un sostanziale aumento dei piani di rientro, il rispetto degli stessi è costantemente monitorato dal personale dell'Ater, gli incassi sono in linea con le aspettative. L'obiettivo per il 2024 è di ridurre del 20% il valore rilevato a settembre 2023.

Fin dall'insediamento la *Governance* ha avviato un'azione di sensibilizzazione vs le istituzioni, con particolare riferimento agli uffici preposti della Regione Lazio. L'obiettivo è di ottenere un adeguato supporto finanziario finalizzato alla valorizzazione del territorio mediante azioni mirate a migliorare la situazione quotidiana dell'inquilinato e all'avvio di investimenti per la riqualificazione delle aree. La nuova 'governance' ha immediatamente adottato azioni mirate a verificare la coerenza e la legittimità delle decisioni prese e delle procedure avviate anche al fine di rivedere la sostanza delle azioni intraprese in passato dall'organo di governo.

Il valore delle Indennità per occupazioni abusive è in costante incremento dal 2010.

La Giunta della Regione Lazio ha approvato la procedura operativa di regolarizzazione della posizione degli occupanti senza titolo degli immobili di proprietà dei Comuni e delle Ater del Lazio. Le domande per la regolarizzazione sono state presentate a partire dal 1° settembre 2020 fino al 27 Febbraio 2021. Nella sostanza chi otterrà la regolarizzazione dovrà pagare una sanzione pari al canone di edilizia popolare per massimo cinque anni di occupazione, calcolato in base al reddito, più una sanzione di 200 euro al mese; sono previsti sconti in caso di figli minori a carico pari al 10% o disabili minori per il 20%. L'ammontare finale, oggi pari a euro 315.000, potrà essere rateizzato.

Con riferimento alle posizioni di credito gestite dai legali si rappresenta che il fenomeno è in incremento non avendo a disposizione, nella sostanza, strumenti normativi adeguati per gestire il mancato pagamento 'cronico' dei canoni periodici afferenti l'edilizia sovvenzionata.

11. Revisione Legale

In ossequio alla normativa vigente e all'art. 10 dello Statuto, con Decreto del Presidente della Giunta regionale, viene nominato il Collegio dei Revisori che ha l'obbligo di esercitare il controllo contabile e finanziario dell'Ater di Civitavecchia.

Il Collegio dei Revisori è stato nominato a luglio 2021 e si è insediato il 23 settembre dello stesso anno.

Civitavecchia, 14 Febbraio 2024

Il Commissario Straordinario
Massimiliano Fasoli