



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 19/06/2007

=====

ADDI' 19/06/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPII	Massimo	Presidente	NICHELANGELO	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RAUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CIZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA - MANDARELLI - NICHELANGELO

DELIBERAZIONE N. 430

Oggetto:

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica della
Provincia di Roma. Approvazione del piano di gestione degli
alloggi di edilizia residenziale pubblica.





430 19 GIU. 2007 *ly*

OGGETTO: Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica della Provincia di Roma. Approvazione del piano di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore ai Lavori Pubblici e Politica della Casa;

VISTA la Legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1 "*Nuovo Statuto della Regione Lazio*";

VISTA la Legge Regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il Regolamento regionale 06 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni concernente l'organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale;

VISTO il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112 e successive modificazioni ed integrazioni, in attuazione del capo I della Legge 15 marzo 1997, n. 59, che ha conferito funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali;

VISTA la Legge Regionale 06 agosto 1999, n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni con la quale si è provveduto all'organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo, anche per quanto attiene detta materia;

VISTA la Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e successive modificazioni ed integrazioni concernente "*Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*";

VISTA la Legge Regionale 06 agosto 1999, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni concernente "*Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica*" ed in particolare l'art. 3 che riserva alla Regione Lazio le funzioni ed i compiti amministrativi in materia di edilizia residenziale pubblica;

VISTA la Legge Regionale 03 settembre 2002, n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni concernente "*Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica*";

VISTO il Regolamento regionale 20 settembre 2000, n. 2 per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 28 dicembre 2006, n. 27 (finanziaria regionale 2007);

PREMESSO CHE:



Handwritten signature and stamp in the top left corner.

430 19 GIU. 2007 *ll*

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 2/10 del 21 dicembre 2006, trasmessa alla Regione Lazio con nota n. 3901 del 22 dicembre 2006, l'A.T.E.R. della Provincia di Roma ha adottato il piano industriale aziendale che comprende, tra l'altro, il piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica elaborato sulla base della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 571 del 02 luglio 2004;

CONSIDERATO CHE:

- nelle more dell'approvazione del piano di cessione detto, è intervenuta la Legge Regionale n. 27/2006 che ha modificato, tra l'altro, la normativa di riferimento per la formulazione dei piani per l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia per quanto riguarda il numero degli alloggi alienabili rispetto al patrimonio complessivo dell'A.T.E.R., sia per quanto riguarda i requisiti dei soggetti aventi titolo all'acquisto degli alloggi di e.r.p.;

- con nota n. 918 del 18 aprile 2007 trasmessa alla Regione Lazio a firma del Direttore Generale, l'A.T.E.R. della Provincia di Roma ha richiesto la formale "approvazione del piano in questione nella sua consistenza numerica - già conforme ai criteri introdotti dall'art. 48 della Legge Regionale n. 27/2006 - e nella localizzazione delle unità immobiliari da alienare" che risultano essere complessivamente n. 2.977, pari al 29% del patrimonio aziendale di e.r.p. e quindi con percentuale rientrante nel limite del 30% fissato dall'art. 48 comma 3 della Legge n. 27/2006, delle quali n. 1805 comprese nel piano sub "A" con manifestata propensione all'acquisto e n. 1172 inserite nel piano sub "B" di nuova individuazione;

- il piano di vendita in questione, complessivamente considerato, è stato esaminato dal Comitato regionale per l'edilizia residenziale pubblica nel corso della seduta del 21 maggio 2007 e successiva del 01 giugno 2007 acquisendo il parere favorevole all'unanimità dei componenti, relativamente alla consistenza numerica ed alla localizzazione delle unità immobiliari da alienare;

RITENUTO quindi che, alla luce di quanto sopra esposto, possa essere approvato il piano di vendita degli alloggi dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma nei limiti richiesti;

ACQUISITO il parere ^{bb} ~~IN DATA~~ ^{6/30} ~~del~~ 14.06.2007 della Commissione consiliare competente in conformità a quanto disposto dall'art. 48 comma 3 della Legge Regionale n. 27/2006; *ll*

ATTESO che il presente provvedimento non è soggetto alla procedura della concertazione con le parti sociali;



Handwritten signature and stamp in the top left corner.

630 19 GIU. 2007 *leg*

all'unanimità

DELIBERA

- di considerare le premesse parte essenziale ed integrante del presente dispositivo;
- di prendere atto del contenuto della nota n. 918 del 18 aprile 2007 a firma del Direttore Generale, con la quale l'A.T.E.R. della Provincia di Roma chiede l'approvazione del piano in questione nella sua consistenza numerica - già conforme ai criteri introdotti dall'art. 48 della Legge Regionale n. 27/2006 - e nella localizzazione delle unità immobiliari da alienare" che risultano essere complessivamente n. 2.977, pari al 29% del patrimonio aziendale di e.r.p. e quindi con percentuale rientrante nel limite del 30% fissato dall'art. 48 comma 3 della Legge n. 27/2006, delle quali n. 1805 comprese nel piano *sub "A"* con manifestata propensione all'acquisto e n. 1172 inserite nel piano *sub "B"* di nuova individuazione;
- di approvare il piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma nella sua consistenza numerica e nella localizzazione delle unità immobiliari da alienare;
- di stabilire che le cessioni degli alloggi facenti parte del piano, vengano effettuate unicamente in base alle disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 27/2006;
- la presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

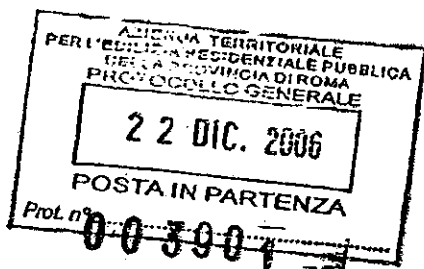
IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

9 LUG. 2007



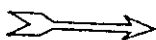
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA

Al Direttore Generale

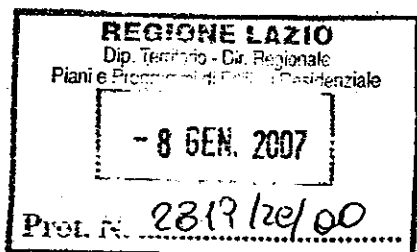


Al Presidente della Giunta Regionale del Lazio
On. Piero Marrazzo
Via Cristoforo Colombo, 212
00147 - Roma

Alla Regione Lazio
Assessorato ai Lavori Pubblici e Politiche della Casa
On. Bruno Astorre
Via Capitan Bavastro, 108
00154 - Roma



Alla Regione Lazio
Assessorato ai Lavori Pubblici e Politiche della Casa
Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale
Via Capitan Bavastro, 108
00154 - Roma
Arch. Antonio Sperandio



Alla Regione Lazio
Assessorato al Bilancio, Programmazione Economica Finanziaria e Partecipazioni
On. Luigi Nieri
Via Cristoforo Colombo, 212
00147 Roma



per copie conformi all'originale

IL PRESENTE FASCICOLO È COMPOSTO DA N. 257 PAGINE

Oggetto : Trasmissione del "Piano di Risanamento" e del Piano di Vendita dell' ATER della Provincia di Roma.

L'A.T.E.R. della Provincia di Roma trasmette, con la presente, il Piano di Risanamento aziendale, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2/10 del 21-12-2006, in osservanza della L.R. n.30/2002 art.17 modificato dalla L.R. n.9 del 17-2-2005 art.10 comma 3.

Con la medesima Delibera è stato approvato, altresì, il piano di dismissione del patrimonio dell'Azienda che costituisce parte integrante del progetto di risanamento, redatto in conformità alla normativa vigente in materia di vendita di alloggi di ERP (Legge 560/93 modificata dalla Legge 136/99 art.4 e D.G.R. 571/2004).

La scrivente Azienda nell'urgenza di dover dare attuazione al Piano di risanamento sopra menzionato, resta in attesa di un rapido e cortese riscontro.
Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Roma 21.12.2006

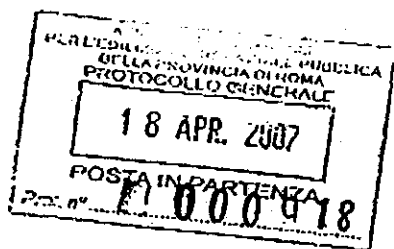
Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani

00192 Roma - Via Ruggero di Lauria 28



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA**

Direzione Generale - Via Ruggero di Lauria, 28 - 00192-Roma



Alla Regione Lazio
Assessorato ai Lavori Pubblici
e Politiche della Casa
On. Bruno Astorre
Via Capitan Bavastro, 108
00154 - Roma

Alla Regione Lazio
Assessorato al Bilancio,
Programmazione Economico-Finanziaria
e Partecipazione
On. Luigi Nicri
Via R. Raimondi Garibaldi, 7
00145 - Roma

Al Presidente della VIII Commissione
Consiliare Permanente LL.PP.
e Politiche della Casa
Cons. Giovanni Carapella

Alla Regione Lazio
Assessorato al Bilancio,
Programmazione Economico-Finanziaria
e Partecipazione
Direzione Bilancio e Tributi
Dr. Guido Magrini
Via R. Raimondi Garibaldi, 7
00145 - Roma

Alla Regione Lazio
Assessorato ai Lavori Pubblici
e Politiche della Casa
Direzione Regionale Piani
e Programmi di Edilizia Residenziale
Arch. Antonio Sperandio
Via Capitan Bavastro, 108
00154 - Roma

Oggetto . richiesta di approvazione del piano di vendita nella sua consistenza numerica (già conforme all'art.48 della L.R. n.27 del 28-12-2006) e di concessione di un finanziamento ponte.

Facendo seguito alla riunione promossa dall'Assessorato ai Lavori Pubblici e Politiche della Casa, tenutasi in data 12 aprile 2007, nella quale è stata analizzata e discussa la preoccupante situazione economico/finanziaria di questa Azienda e a cui hanno preso parte l'On. Bruno Astorre Assessore ai Lavori Pubblici e Politiche della Casa, il Dr. Tommaso Antonucci della Segreteria dell'Assessore al Bilancio, Programmazione Economica - Finanziaria e Partecipazione, la Dr.ssa Vincenza Morace dell'Assessorato ai LL.PP. e Politiche della Casa Ufficio Rapporti Istituzionali con le ATER, il Dr. Andrea De Carolis della Segreteria dell'Assessore ai Lavori Pubblici e Politiche della Casa, il Dr. Carmelo Grasso consulente Direzione Regionale Piani e Programmi di ERP , L'Arch. Antonio Sperandio della Direzione Regionale Piani e Programmi di ERP e, da parte dell'ATER della Provincia di Roma, il Presidente, alcuni Consiglieri, il Direttore generale ed il Dirigente della Ragioneria.

premesse che :

- in attuazione dell'art.17 comma 5 della L.R.n.30/2002 modificato dalla L.R. n.9 del 17-2-2005 art.10 comma 3 questa Azienda ha elaborato il piano di risanamento aziendale;
- nel piano di risanamento aziendale, ai sensi dell'art.17 comma 5 lett.b) della L.R.n.30/2002, è compreso il piano di vendita per l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa;
- il predetto piano di risanamento aziendale ed il piano delle vendite in esso compreso sono stati approvati dal C.D.A. dell'ATER della Provincia di Roma con Delibera n. 2/12 del 21-12-2006;
- il piano di risanamento e il piano delle vendite come disposto dall'art. 17 comma 5 della L.R. n. 30/2002, sono stati trasmessi ,per l'approvazione, alla Giunta Regionale in data 22-12-2006 prot. 3901;

considerato che :

- l'Azienda non avendo ricevuto, da parte dei competenti organi regionali, alcun riscontro in merito all'approvazione del piano di risanamento e del piano di vendita, in data 13-3-2007 prot.666 inviava all'attenzione dell'Assessore ai Lavori Pubblici e Politiche della Casa On. Bruno Astorre, dell'Assessore al Bilancio, Programmazione Economica – Finanziaria e Partecipazione On. Luigi Nieri e del Presidente della Commissione LL.PP. e Politiche della Casa Cons. Giovanni Carapella, una lettera a firma del Presidente Romolo Rea e del Direttore Generale Avv. Fabrizio Urbani nella quale veniva rappresentato l'urgente fabbisogno di cassa dell'ATER della Provincia di Roma e con la quale nel sollecitare l'approvazione del piano di risanamento si chiedeva la concessione di un finanziamento ponte di € 7.000.000,00;
- la Regione Lazio con la L.R. n.27 del 28-12-2006 art.48 -49-50-51-52 (finanziaria regionale per il 2007) ha disposto l'applicazione delle nuove norme per la cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa;

Vista :

- la nota n.885 del 12-4-2007 attraverso la quale la Direzione Generale, nell'evidenziare le iniziative poste in essere dall'ATER della Provincia di Roma, portava all'attenzione dell'Assessore ai Lavori Pubblici e Politiche della Casa On. Bruno Astorre, dell'Assessore al Bilancio Programmazione Economica –Finanziaria e Partecipazione On. Luigi Nieri, del Presidente della Commissione LL.PP. e Politiche della Casa Cons. Giovanni Carapella, della Direzione Bilancio e Tributi Dr. Guido Magrini e della Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale Arch. Antonio Sperandio, tutte le problematiche ancora irrisolte che non hanno consentito la piena attuazione delle linee d'azione e dei programmi aziendali, facendo particolare riferimento all'urgenza dell'approvazione del piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e all'urgente fabbisogno di cassa che rischia di paralizzare ogni attività aziendale;
- l'intesa raggiunta nella predetta riunione circa la possibilità di garantire all'ATER della Provincia di Roma un finanziamento regionale sotto forma di anticipazione sulle future vendite e la necessità, proprio per l'ottenimento del finanziamento, che il piano di dismissione, già presentato, venga approvato per quanto a numero e localizzazione delle unità immobiliari, in quanto già conforme alla subentrata normativa (L.R. n.27 del 28-12-2007);

la rispondenza, del piano di vendita dell'Azienda approvato dal C.d.A. in data 21-12- 2006, ai criteri numerici introdotti dall'art.48 comma 3 della L.R. n.27 del 28-12-2006 che prevede che gli alloggi inseriti nei piani di cessione da parte degli enti proprietari non possano superare la misura del 30% del patrimonio degli stessi.

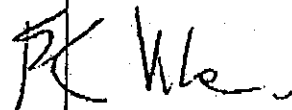
- l'impossibilità ad accedere a finanziamenti di istituzioni creditizie a causa della mancata approvazione del piano vendite e della indisponibilità di bilanci consuntivi approvati per la mancata definizione del riparto iniziale del patrimonio ex IACP e quindi di valori certi d'apertura che avrebbero dovuto essere elaborati dall'Ater del Comune di Roma (DGR 237 /2003 e DGR 276/2003);

Chiede

- che gli organi regionali competenti procedano all'approvazione del piano di vendita nella sua consistenza numerica (già conforme ai criteri introdotti dall'art.48 della L.R. n.27 del 28-12-2006) e nella localizzazione delle unità immobiliari da alienare;
- che a questa Azienda venga concesso un finanziamento regionale di 7.000.000,00 per far fronte all' immediata necessità di cassa , in attesa che l'avvio delle alienazioni produca nuovi flussi finanziari.

In attesa di un cortese riscontro si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito e si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA
PROVINCIA DI ROMA

Delibera 2/10 del 21 dicembre 2006

il C.d.A.

VISTA la legge Regionale n. 30/2002;

VISTO l'art.17, della legge regionale n. 30 del 3 settembre 2002, e successive modificazioni;

VISTA la relazione del Collegio dei revisori, che viene allegata alla presente delibera unitamente a tutti gli allegati del piano industriale;

all'unanimità

DELIBERA

- di approvare il piano industriale aziendale;

- di demandare al Direttore Generale, così come previsto dalla L.R. 30/02 l'invio alla Regione Lazio, della presente delibera, nonché dei documenti ad essi allegati che di seguito si elencano:

1. Legge Regionale 30/2002;
2. Legge Regionale 12/1999;
3. Regolamento Regionale n. 2 del 20/9/2000;
4. Legge n. 560 del 24/12/1993;
5. Delibera Commissariale n. 631 del 12/4/1996;
6. Relazione al Piano di Vendita;
7. Piano di Vendita;
8. Piano di Risanamento;
9. Deliberazione Giunta Regionale n. 571 del 2/7/2004;
10. Proposta di progetto per la realizzazione del "censimento generale dell'utenza";
11. Determinazione Direttoriale n. 135 del 4/07/2006 "Recupero della morosità degli alloggi in locazione occupati senza titolo e dei locali";
12. Determinazione Direttoriale n. 139 del 4/07/2006 "Istituzione Ufficio Speciale Temporaneo denominato UPI per la realizzazione degli obiettivi aziendali riguardanti l'informatizzazione aziendale";
13. Determinazione Direttoriale n. 152 del 18/07/2006 "Istituzione delle Agenzie";
14. Determinazione Direttoriale n. 153 del 18/07/2006 "Riforma della macchina amministrativa e burocratica per la semplificazione, snellimento, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa";
15. Determinazione Direttoriale n. 154 del 18/07/2006 "Recupero della morosità";

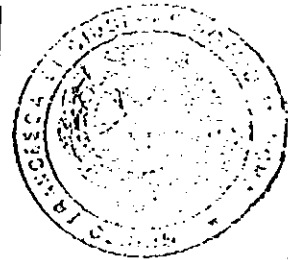
16. Determinazione Direttoriale n. 155 del 18/07/2006 "Definizione e formalizzazione del sistema dei controlli interni";
17. Determinazione Direttoriale n. 157 del 20/07/2006 "Obiettivi del Servizio Manutenzione e del Servizio Costruzioni";
18. Determinazione Direttoriale n. 158 del 20/07/2006 "Recupero crediti ex art. 20 Legge 513/77 a carico delle Cooperative Gescal Legge 60/63 art. 15/3";
19. Determinazione Direttoriale n. 202 del 27/09/2006 "Censimento dei locali commerciali ed aree di proprietà dell'ATER della Provincia di Roma";
20. Relazione di fine anno sullo stato delle attività e delle iniziative intraprese per il conseguimento degli obiettivi aziendali;
21. Lettera in merito alla problematica della ripartizione del patrimonio e dei rapporti attivi e passivi tra le ATER costituite ai sensi dell'art. 2 Legge 50/2002;
22. Esempio di determinazione dei canoni da parte di altra Ater ;
23. Esempio di ripartizione tra ente gestore ed utenza degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi.

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMM.NE

DELIBERAN. 2,110 DEL 21 DIC 2006

IL SEGRETARIO DEL C.D.A.

Domenico Rando



Relazione sul Piano Industriale e sull'assestamento di bilancio 2006

Il giorno 21 del mese di dicembre dell'anno 2006, alle ore 10.00, presso la sede sociale in Roma via Ruggiero di Lauria 28 si è riunito il Collegio sindacale della società A.T.E.R. della Provincia di Roma per effettuare le verifiche di legge previste sull'assestamento di bilancio e sul piano industriale.

Si da atto che sono presenti il Dott. Fabio Corti ed il Dott. Emiliano Clementi, entrambi Sindaci effettivi.

Si da, inoltre, atto che entrambi i documenti sono stati consegnati ai sottoscritti in tempo utile per poter effettuare le dovute considerazioni.

PIANO INDUSTRIALE

Per quanto riguarda il piano industriale, consistente anche nella dismissioni di alcuni alloggi, di proprietà dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma, il collegio, non può che esprimere parere positivo visto che tale piano, in tempi congrui e con previsioni realistiche, prevede il risanamento delle passività aziendali.

Il collegio da atto che il C.d.A. ha accolto, in tale piano, i propri suggerimenti avanzati, di volta in volta, circa le concrete azioni da intraprendere per un non più rinviabile risanamento aziendale.

ASSESTAMENTO BILANCIO 2006

Per quanto riguarda l'assestamento del bilancio 2006, il collegio esprime parere favorevole, vista la diminuzione del deficit atteso nel bilancio di previsione, rispetto a quello effettivamente evidenziato nelle scritture contabili.

Pertanto, tenuto conto che tale bilancio di assestamento non prevede ulteriori costi c/o stanziamenti, ma solo diminuzioni di questi ultimi, il collegio, come sopra riportato, propone al C.d.A. la sua approvazione.

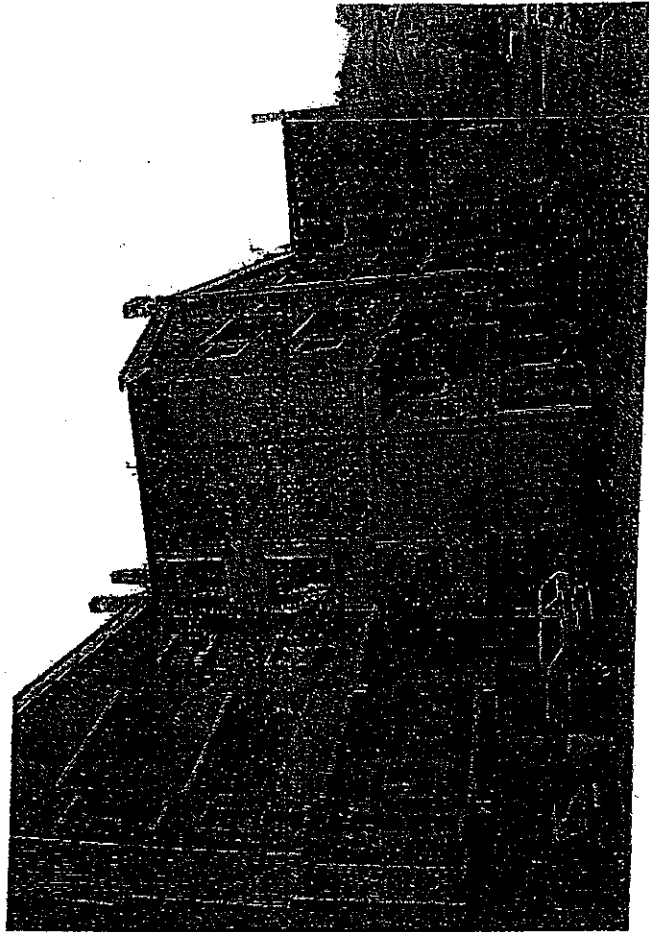
Il Collegio Sindacale

Dott. Fabio Corti

Dott. Emiliano Clementi

10
ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale



ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

PROPOSTA DI PIANO INDUSTRIALE 2007 - 2009 FINALIZZATO AL RISANAMENTO
AZIENDALE

Il Direttore Generale
(Avv. Fabrizio Urbani)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Urbani', written over a horizontal line.

Il Servizio Ragioneria
(Dott. Vincenzo Samarcangelo)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Samarcangelo', written over a horizontal line.

Ritirato il 21/12/2006
Piano industriale - Ottobre 2006

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

SINTESI DEI CONTENUTI

1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO INDUSTRIALE.
2. SINTESI DELLE CONCLUSIONI.
3. LA NATURA GIURIDICA DELL'AZIENDA: LE OPPORTUNITA' ED I VINCOLI.
4. LA SITUAZIONE DEL PATRIMONIO INIZIALE.
5. IL TERRITORIO IN CUI L'AZIENDA OPERA LE CRITICITÀ E LE OPPORTUNITÀ.
6. IL SISTEMA DELLE ENTRATE CORRENTI.
7. LA PROCEDURA DI ALIENAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.
8. LA MOROSITA'.
9. IL PROGETTO AGENZIE TERRITORIALI E GLI SPORTELLI.
10. LE COSTRUZIONI, GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E L'ATTIVITA' DI SUPPORTO TECNICO AD ENTI.
11. LE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE AUTOFINANZIATE.
12. IL PATRIMONIO.
13. IL PERSONALE.
14. LE SPESE GESTIONALI.
15. I PROGETTI DI SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE INTERNE E DI FORMALIZZAZIONE DEI CONTROLLI INTERNI.
16. L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.
17. LE NUOVE INIZIATIVE PER INCREMENTARE IL FLUSSO DELLE ENTRATE.
18. LA PREVISIONE DI COMPETENZA E DI CASSA TRIENNALE ELABORATA SULLA BASE DELLE AZIONI PREVISTE NEL PIANO.

2
M

1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO INDUSTRIALE

Il presente Piano Industriale è propedeutico al piano di risanamento aziendale previsto dall'art. 17 della Legge Regionale 30 del 3 settembre 2002 e successive modificazioni introdotte dalla legge finanziaria regionale del 28 Aprile 2006.

La normativa infatti richiede che il Consiglio di Amministrazione debba adottare entro il 31 dicembre 2006 "un piano di risanamento di durata massima quinquennale, relativo all'eventuale disavanzo finanziario consolidato alla data del 31 dicembre 2005".

Il Piano Industriale presentato tende al raggiungimento dell'equilibrio dei conti nel triennio 2007-2009 procedendo in due direzioni diverse: la copertura dei disavanzi e degli oneri "ereditati" dall'ex IACP attraverso operazioni di carattere straordinario ed il risanamento della gestione ordinaria attraverso misure finalizzate all'aumento delle entrate ed al contenimento di costi.

Il Piano si presenta "aggressivo" in quanto prevede una procedura straordinaria di alienazione di unità immobiliari in misura sufficiente a coprire la negativa situazione pregressa ed introduce le fonti diversificate di entrata, previste dalla legge, su cui la struttura aziendale si dovrà misurare per riuscire a raggiungere il necessario traguardo dell'equilibrio economico e finanziario.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

2. SINTESI DELLE CONCLUSIONI

Attraverso la legge 30/02 la Regione Lazio, in armonia con gli indirizzi governativi nazionali e come già operato in altre Regioni italiane, nel creare le nuove Aziende dall'ex IACP ha in pratica voluto sancire la chiusura di un sistema che nel pubblico a dir poco inefficace per l'inquinato disavanzi ed una gestione dell'edilizia residenziale

Alla nuova Azienda, formalmente "Impresa", si chiede tuttavia di operare permanendo le significative limitazioni di legge connesse alla normativa dell'Edilizia residenziale pubblica (di seguito "ERP") e al proprio "status" giuridico e quella della sfera "privatistica" ad essa assegnata.

Inoltre, la nuova Azienda si è trovata ad operare, con effetto immediato dal 1° gennaio 2004, in soluzione di continuità con una quota parte di gestione ereditata dall'ex IACP, con la sola certezza del personale trasferito per delibera della Giunta Regionale in corso d'anno, di un patrimonio abitativo ERP della Provincia in larga parte da censire e di una massa di crediti verso l'inquinato identificati solo per la loro localizzazione e non attraverso un inventario analitico contabile.

La rimanente parte aziendale trasferita è di fatto rappresentata da una sorta attività e passività spesso promiscue con l'ATER del Comune di Roma, ad oggi non ancora ripartite per una serie di motivazioni su cui, in questa sede, non ci si sofferma in quanto non attinenti lo scopo del presente documento. Si ricordano unicamente le sollecitazioni rivolte più volte alla Regione ed all'Ater di Roma per una sollecita chiusura della ripartizione contabile.

In tale situazione, l'Azienda per uscire dalla grave situazione economica e finanziaria deve provvedere con misure urgenti alle azioni indicate dalla medesima Legge 30/02 che, di fatto, indica la soluzione del risanamento attraverso misure di alienazione di unità per coprire i disavanzi pregressi e per fornire la liquidità necessaria agli investimenti iniziali.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Sintesi delle conclusioni

Analogamente, è richiesta un'azione efficace per il recupero della morosità pregressa che è di entità rilevante e che comporta l'esecuzione, peraltro già avviata, di specifici programmi operativi per lo svolgimento di ricognizioni sul campo, di ricostruzioni contabili, di sanatorie e di azioni legali.

Inoltre, la citata legge attribuendo all'Azienda un oggetto sociale più ampio, di fatto richiede alla stessa di porsi sul mercato attraverso lo sviluppo di attività innovative, fuori della gestione di Edilizia Residenziale Pubblica e tali da garantire adeguati margini di profitto per sopperire al deficit che inevitabilmente si accumula nella gestione ERP a causa del risvolto prevalentemente sociale che tale gestione comporta.

Non ultimo, la Legge 30/02 richiama i generali principi di economicità, efficienza ed efficacia richiesti alla gestione aziendale e ciò significa anche la creazione ed il mantenimento di una struttura interna (uomini e mezzi) adeguata per lo svolgimento ed il controllo dell'attività attraverso moderne procedure manageriali. In tal senso il processo di modernizzazione, di controllo gestionale e di snellimento operativo è già iniziato.

Il presente piano, in aderenza alle indicazioni della legge affronta le problematiche ed individua soluzioni separando i due aspetti principali:

- Copertura del disavanzo iniziale.
- Riequilibrio della gestione corrente.

Copertura del disavanzo iniziale.

Il valore del disavanzo è stato stimato (in quanto, come noto, i valori non sono stati ancora ripartiti), partendo dallo squilibrio iniziale tra residui attivi e passivi.

Ad incremento del puro disavanzo contabile, considerando il generale degrado del patrimonio ERP trasferito all' Azienda, si è ritenuto opportuno prevedere un fondo iniziale per copertura degli oneri manutentivi da sostenere nei primi esercizi aziendali in quanto eccedenti le esigenze della normale conduzione immobiliare.

Nello stesso spirito, è stato individuato un importo quale fondo iniziale destinato ad essere utilizzato dall' Azienda a copertura degli investimenti in strutture e mezzi nei primi esercizi. In particolare occorre coprire i costi connessi ai nuovi sistemi informatici (hardware e software) ed ai lavori necessari per la sistemazione delle sedi.

Attraverso tale metodologia si rispetta di fatto il dettato contenuto nella legge finanziaria regionale n.4/2006 nella quale è previsto che i proventi delle alienazioni straordinarie di alloggi abitativi siano da destinare per l'80% alla copertura dei disavanzi iniziali e per il 20% possano essere impiegati a supporto della gestione corrente.

16

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Sintesi delle conclusioni

In pratica quanto sopra è stato così quantificato¹:

Disavanzo finanziario iniziale	
Fondo per manutenzioni future necessarie per sopperire a mancati interventi pregressi	45.000.000,00 Euro
Fondo per futuri investimenti in mezzi e strutture per completare il processo organizzativo necessario per il funzionamento aziendale	10.000.000,00 Euro
Nuove iniziative abitative per rinnovo	1.200.000,00 Euro
Totale da coprire attraverso operazioni straordinarie	4.000.000,00 Euro
	60.200.000,00 Euro

Le operazioni proposte per il ripianamento del disavanzo iniziale sono le seguenti:

Alienazione in un arco di tre anni di 1.600 alloggi ERP (*)	54.000.000,00 Euro ²
Realizzo di morosità pregresse.	5.000.000,00 Euro
Oneri finanziari a seguito di operazione finanziaria assistita	-3.300.000,00 Euro
Economie previste su indebitamento ICI pregresso	4.500.000,00 Euro
Totale da coprire attraverso operazioni straordinarie	60.200.000,00 Euro

(*) Il piano delle vendite prevede un numero complessivo di circa 3.000 alloggi. Agli effetti del piano, prudenzialmente si è stimato nel primo triennio un numero di alloggi venduti pari a 1.600. La quota rimanente dopo il triennio considerato sarà oggetto di alienazione a partire dal quarto anno e andrà a consolidare le nuove iniziative costruttive.

¹ I dettagli tecnici sono esposti in apposito capitolo.

² Valore al netto delle stimate spese di vendita.

Per una miglior tempistica del processo di risanamento, si prevede che l'operazione sia assistita con una anticipazione finanziaria che potrà avere, come massimo picco, un valore di circa 15.000.000,00 Euro (con erogazioni a tranches e restituzione periodica delle somme attraverso i proventi delle vendite) e che avrà a garanzia il pacchetto di unità immobiliari individuate dall'Azienda come cedibili e per le quali sussisteranno all'inizio dell'operazione già i valori analitici di vendita e l'identificazione degli assegnatari.

In merito, il Servizio Patrimonio ha predisposto un piano delle vendite richiamato in dettaglio in apposito capitolo del presente documento.

Il valore delle morosità da monetizzare ipotizzato per contribuire alla copertura del disavanzo, è giudicato prudentiale. L'operazione può concludersi in un arco di tempo di tre/quattro anni in funzione anche della capacità organizzativa interna che, allo stato, è in corso di formazione.

Il riequilibrio della gestione corrente.

Il piano, dopo aver analizzato le attuali caratteristiche dell'entrata e delle uscite, prevede una serie di azioni finalizzate ad incrementare le entrate atteso che la maggior parte dei costi sono strutturali e che gli stessi, pur soggetti a misure di contenimento, sono sostanzialmente fissi (oltre il 43 % dei costi è riferito al solo costo del personale, circa il 10% dei costi è relativo alle spese d'ufficio ed il rimanente è assorbito da spese di manutenzione "fisiologiche" ed imposte comunali).

Dal lato dei costi, l'insieme delle azioni già avviate per il miglioramento delle procedure interne di gestione e controllo, come riferito in apposito capitolo, potrà contribuire all'economicità della spesa.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Sintesi delle conclusioni

La manovra, dettagliatamente esposta nei capitoli che seguono, prevede una serie di azioni che possono così classificarsi:

1. Azioni che presuppongono una efficace iniziativa da parte dell'Organo amministrativo per la modifica di norme particolarmente penalizzanti per il settore aziendale dell'ERP.
 2. Azioni dirette al miglioramento delle attuali modalità di gestione, la cui attuazione può consentire un incremento diretto di entrate ed un risparmio di costi.
 3. Azioni che consentono di ottenere benefici sulla gestione attraverso interventi strutturali organizzativi.
1. Azioni che presuppongono una efficace iniziativa da parte dell'Organo amministrativo per la modifica di norme particolarmente penalizzanti per il settore aziendale dell'ERP
 - Occorre promuovere interventi a carattere legislativo regionale per favorire un giusto aggiornamento dei canoni ERP che non sono più aggiornati dal 1997. Il canone di 7,5 Euro mensili, pur nel rispetto delle fasce socialmente deboli, risulta eccessivamente basso. L'ultimo aggiornamento legislativo ha aggiornato il canone minimo da 10.000 lire a 15.000 lire. Mancando la volontà politica di procedere in tal senso, l'Ente proprietario dovrà farsi carico della copertura dell'insufficiente valore dei fitti in quanto inquadabile come manovra di "sostegno sociale" e non gestibile a livello aziendale. (una stima di aggiornamento dei canoni porterebbe a valorizzare possibili maggiori entrate annue per circa 1.200.000,00 Euro).
 - Più difficile ma non per questo da non perseguire con costanza e determinazione, è l'azione tesa a favorire la variazione della legislazione nazionale inerente l'Imposta Comunale degli Immobili che oggi grava per ben il 30% sul valore dei canoni d'affitto. Occorre tendere, se non alla sua abolizione nel caso dell'ERP, ad una sensibile riduzione dell'aliquota.

2 Azioni dirette al miglioramento delle attuali modalità di gestione, la cui attuazione può consentire un incremento diretto di entrate ed un risparmio di costi.

- Il volume dei fitti dei locali commerciali (gestibili fuori delle limitazioni legislative ERP) è molto basso. Occorre concludere in tempi brevi la ricognizione in corso³, individuare i locali da ristrutturare e metterli successivamente a reddito, nonché aggiornare gli attuali contratti di locazione. Non risulta suggeribile, al momento, una loro alienazione, potendo contare l'Azienda, a regime, su fitti sostanzialmente a livello di mercato.
- Occorrono procedure più puntuali per garantire il corretto ribaltamento di quota dei costi di manutenzione sostenuti dall'Azienda all'inquilino per la parte di sua competenza. Oggi il ribaltamento è minimo, tuttavia le nuove procedure informatiche, in corso di sviluppo, consentiranno di gestire meglio tale area.
- Il sistema delle spese dei servizi a rimborso deve prevedere conguagli annuali, oggi effettuati non puntualmente per carenze nei sistemi informatici. Anche la quota di spese generali addebitabili richiede una verifica ed un aggiornamento. Si stima che si potrebbero recuperare almeno 200.000 Euro in più all'anno.
- Considerando anche l'onere dell'attuale gestione ed il fenomeno della morosità (successivamente trattato) che non consente il recupero immediato delle spese sostenute, occorre considerare anche l'indirizzo dato dal Regolamento Regionale n. 2/2000 di promuovere la procedura dell'auto gestione. L'attuale sistema, secondo tale regolamento, è infatti da considerarsi temporaneo e da applicarsi solo in casi eccezionali.
- L'azione già intrapresa per il recupero della morosità, consente di far affluire maggiore cassa ma ha un limitato effetto sui risultati economici di competenza dell'esercizio: si può infatti beneficiare indirettamente di una minore esposizione bancaria con conseguenti minori carichi di interessi passivi e sanzioni. Altro effetto indotto è la correzione degli errori contenuti nelle bollette emesse che favorisce un più certo valore attribuibile alla bollettazione. Lo specifico capitolo tratta separatamente (a) il fenomeno della morosità "fisiologica" ovvero quella derivante dalla differenza che oggi si genera tra l'emesso corrente ed i pagamenti a fronte di tale emesso, (b) la problematica della morosità in essere, riferita ad esercizi precedenti e che emerge dagli archivi elettronici per valori ingenti.

³ Ultimato dal Servizio: si evidenzia una possibile bacino di fitti annuali di circa 800.000,00 Euro contro gli attuali 450.000,00

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Sintesi delle conclusioni

- L'attività che gravita nell'ambito dell'Edilizia residenziale pubblica deve trovare una forte accelerazione attraverso gli utilizzi dei fondi degli interventi della gestione speciale già finanziata (circa 30.000.000,00). Le iniziative in corso derivano tutte dalla precedente gestione ex IACP. Occorre dunque procedere a formalizzare gli atti amministrativi necessari per la chiusura dei lavori che di fatto sono ultimati, alla ultimazione rapida di quelli i cui stati avanzamento sono ormai vicini alla conclusione, e, ove necessario, a formalizzare le necessarie variazioni di programmi trasferendo le economie ad altre proposte di iniziative. Si stima che da tale attività possano affluire nel triennio circa 800.000,00 Euro di entrate di competenza dell'Azienda.
- L'accelerazione dell'attività connessa alle opere di recupero finanziate (Euro 13.000.000,00) oggi in fase di avvio dopo l'avvenuta presentazione dei progetti di massima alla Regione, può far affluire ricavi per circa 820.000,00 Euro.
- L'esecuzione dei programmi già finanziati dalla Regione per 1.000.000,00 Euro a favore di opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche e delle connesse opere di manutenzione, può far affluire entrate per circa 200.000,00 Euro.
- L'accelerazione delle opere previste ed individuabili sotto la definizione di "contratti di quartiere II" può far affluire all'Azienda entrate di competenza per circa 2.200.000,00 Euro.
- Occorre iniziare a valutare la fattibilità di progetti di edilizia agevolata convenzionata (piani di zona "167" o programmi di edificazione previsti dall'art 51 della legge 865/1971). Pur non prevedendo il piano alcun beneficio economico per tale iniziativa in considerazione dei tempi di "gestazione" dell'attività, la stessa deve divenire rilevante per l'Azienda (in quanto fuori dei vincoli ERP) e richiede quindi specifici indirizzi e programmazione.
- L'alienazione di alloggi abitativi in misura superiore a quella determinata per le necessità di copertura del disavanzo iniziale, può consentire di autofinanziare nuove iniziative costruttive che possono, a regime, generare migliori ricavi e consentire il contenimento dei costi manutentivi.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Sintesi delle conclusioni

- L'attività di studio e progettazione e quanto altro rientrante nelle capacità tecniche dell'attuale staff del Servizio Manutenzioni e Costruzioni è potenzialmente proponibile ad Enti locali od altre amministrazioni e deve divenire un preciso obiettivo aziendale. Il Piano prevede l'afflusso di proventi a tale titolo già nel triennio in considerazione.
- Le spese di manutenzione annuali autofinanziate a carico del triennio preso in considerazione per lo sviluppo del Piano (2007 - 2009) si riducono notevolmente (3.500.000,00 Euro in tre anni da prospetto di conto economico di competenza riportato) in quanto la rimanente parte da spendere nel medesimo triennio (10.000.000,00 Euro) verrebbe finanziata nell'ambito dell'operazione di copertura del disavanzo iniziale sopra riportato.
- L'attivazione in corso di un puntuale sistema di controllo di gestione, potrà consentire nella pratica l'ottimizzazione delle risorse finanziarie ed un risparmio su talune voci di spesa corrente stimate in circa 260.000, Euro.
- Le disponibilità che si andranno a recuperare attraverso le attività previste per la copertura del disavanzo iniziale, dovranno consentire di predisporre piani transattivi di rientro del debito progressivo ICI con i singoli Comuni e, sperabilmente, di ottenere riduzioni sensibili del debito per quanto riguarda l'aliquota (da applicare sempre quella della prima casa), le sanzioni e gli interessi per ritardato pagamento. Occorre inoltre prevedere, a partire dal 2007, il pagamento puntuale dell'imposta, previa verifica dell'effettiva imposizione per Comune. Il Piano prevede economie prudenziali di circa 4.500.000,00 Euro sul debito complessivo progressivo di 30.000.000,00 Euro.
- Ai fini del reperimento delle fonti di finanziamento, si evidenzia che risultano circa 400.000,00 di Euro di mutui già deliberati dalla Cassa Depositi e Prestiti in esercizi precedenti per l'esecuzione di lavori e non ancora utilizzati.

3 Azioni che consentono di ottenere benefici sulla gestione attraverso interventi strutturali organizzativi.

- Occorre far chiarezza⁴ con tutti gli organi istituzionali competenti sullo "status" giuridico dell'Azienda per conoscere gli effettivi vincoli di operatività (esempio: assunzioni di personale ecc..) e, viceversa, la tipologia delle iniziative autonome realmente possibili per poter acquisire quel ruolo di "imprenditorietà" che la legge 30/02 vuole di fatto attribuire.

⁴ Punto in gran parte superato a seguito del parere della Funzione Pubblica ricevuto ed a cui si fa riferimento nell'apposita sezione.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Sintesi delle conclusioni

- Uno studio ricognitivo della localizzazione dell'attuale patrimonio, della distribuzione territoriale della bollettazione e delle potenzialità di sviluppo nei diversi Comuni può portare all'identificazione di aree non strategiche e quindi, dove possibile, da abbandonare attraverso cessione graduale degli alloggi. Oggi in 15 Comuni della Provincia con in media 1.000 abitanti ciascuno, si generano bollette annue per singolo Comune pari a circa 9.000,00 Euro annue: il costo della gestione del patrimonio e dell'utenza diviene, in tali condizioni, estremamente pesante sotto il profilo della economicità.
- La ricognizione complessiva del patrimonio, il cui lavoro è quasi completato, e l'abbinamento con gli occupanti effettivi delle abitazioni potrà consentire sicuramente il realizzo di benefici economici e finanziari oggi non quantificabili ma derivanti dalla certezza: (1) di un pieno tasso di occupazione degli alloggi e dei locali, (2) dell'occupazione effettiva degli aventi diritto e della conseguente regolarità della bollettazione.
- Il ruolo delle Agenzie territoriali dovrà assicurare, attraverso un contatto più diretto sul territorio, la tempestiva conoscenza delle problematiche di carattere manutentivo ed abitativo, consentendo così la risoluzione delle problematiche legate alla morosità, agli interventi di manutenzione ecc..
- L'adozione di un appropriato controllo di gestione, l'avviata procedura finalizzata ad un più puntuale controllo delle ore di straordinario del personale dipendente, il monitoraggio delle presenze, unitamente all'introduzione di più diretti sistemi "premianti", potrà consentire migliore produttività ed economie.
- Gli avviati progetti finalizzati allo snellimento delle procedure interne ed alla formalizzazione dei controlli interni potranno assicurare una gestione più efficiente ma anche l'economicità delle diverse operazioni poste in essere.
- Il piano di informatizzazione aziendale il cui processo è in stato avanzato di avvio operativo ed il cui costo trova copertura finanziaria attraverso quanto previsto per la copertura del disavanzo aziendale, potrà consentire una più efficiente ed efficace gestione aziendale.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Sintesi delle conclusioni

Trattandosi di un piano, definito nell'introduzione "aggressivo", occorre mettere in piedi al suo avvio un sistema di stretto monitoraggio per una verifica in corso d'opera delle attività svolte e dei risultati periodici raggiunti.

Il processo di alienazione ed il complesso delle misure previste nel piano per il riequilibrio gestionale corrente sono iniziative urgenti ed inderogabili.

Si tenga in ogni caso conto che nel caso si evidenziasse una necessità, non auspicabile, di correzione della manovra nel corso del triennio, una eventuale ulteriore operazione di alienazione di 400 - 500 unità abitative potrebbe far affluire maggiori entrate allo scopo per circa 13.000.000,00 - 16.000.000,00, senza significative conseguenze sulla gestione corrente.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Plano Industriale

3. LA NATURA GIURIDICA DELL'AZIENDA: LE OPPORTUNITA' ED I VINCOLI

La legge Regionale 30 del 3 settembre 2002 ha riformato gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), creando, secondo un criterio di ripartizione territoriale, delle **AZIENDE** classificabili come *Enti pubblici di natura economica, strumentali della Regione, dotati di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile.*

La legge regionale ha di fatto recepito l'indirizzo della normativa nazionale iniziata con il trasferimento alle Regioni delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica (DPR 616/77) e proseguita con la riforma "Bassanini" del 1998 e con la modifica della Carta Costituzionale del 2001.

Solo a titolo informativo ma anche per facilitare confronti con altre realtà Aziendali, l'assetto organizzativo degli Enti che operano oggi in Italia a livello Regionale è il seguente:

Natura giuridica	Regione	Nome
Ente Pubblico NON economico	TRENTO	ITEA
Ente Pubblico NON economico	PIEMONTE	ATC
Ente Pubblico NON economico	BASILICATA	ATER
Ente Pubblico NON economico	CALABRIA	ATERP
Ente Pubblico NON economico	BOLZANO	IPES
Ente Pubblico economico	VENETO	ATER
Ente Pubblico economico	LOMBARDIA	ALER
Ente Pubblico economico	LIGURIA	ARTE
Ente Pubblico economico	ABRUZZO	ARET E ATER
Ente Pubblico economico	FRIULI VEN. GIULIA	ATER
Ente Pubblico economico	VALLE D'AOSTA	ARER
Ente Pubblico economico	EMILIA ROMAGNA	ACER
Ente Pubblico economico	UMBRIA	ATER
Ente Pubblico economico	LAZIO	ATER
Società di capitali	TOSCANA	Varie

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Si segnala che nell'Emilia Romagna ed in Toscana gli enti o le società non sono proprietari del patrimonio ma lo gestiscono solamente.

Nelle diverse realtà, il controllo Regionale è svolto con modalità differenti, per quanto riguarda la Regione Lazio, in base all'articolo n. 54 dello Statuto della Regione è previsto prevalentemente quanto segue:

	<p>a) per la gestione delle aziende al fine di garantire la conformità alle scelte di programmazione regionale;</p> <p>b) per la copertura dei disavanzi e la destinazione degli avanzi;</p> <p>c) per le procedure di cessione alloggi.</p>
	<p>Attraverso:</p> <p>a) il potere di nomina del Cda e del Collegio dei revisori;</p> <p>b) Il potere di scioglimento del Cda per impossibilità di funzionamento o reiterate violazioni di legge o rilevanti perdite di gestione.</p>
	<p>Attraverso:</p> <p>a) la ratifica dello Statuto e delle sue successive variazioni;</p> <p>b) l'approvazione del programma annuale di attività e del bilancio di previsione;</p> <p>d) la verifica delle risorse finanziarie assegnate anche attraverso ispezioni dirette.</p>
	<p>Attraverso la nomina di Commissario straordinario.</p>

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Plano Industriale

Riprendendo la definizione giuridica contenuta nella Legge 30/02, è opportuno soffermarsi sulla classificazione aziendale indicata dalla legge :

Ente pubblico di natura economica: la definizione sta ad indicare che l'Ente, pur mantenendo la sua natura pubblica, è abilitato a svolgere attività commerciale divenendo per tale parte, ai sensi dell'art. 2201 del Codice Civile, "Impresa" ovvero entità economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni e servizi.

Strumentale della Regione : l'Azienda è un "braccio operativo" della Regione ciò significa che resta pubblica per l'esercizio delle funzioni istituzionali ad essa attribuite nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale e può altresì svolgere altre attività di natura pubblicistica che la Regione potrà assegnarle.

Dotata di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile: Ciò significa che a fianco delle funzioni istituzionali attribuite all'Ente, da svolgere con criteri di efficienza, efficacia ed economicità, lo stesso può spaziare in ambiti di tipo "privatistico" offrendo a soggetti diversi prestazioni nel settore della progettazione, della gestione immobiliare e dei servizi, anche fuori dell'ambito dell'edilizia sociale.

La natura pubblica economica dell'Ente da un lato e la sua tendenza "privatistica" dall'altro, determinano alcune incertezze di natura giuridica che, se non chiarite, costituiscono un ostacolo al programma di risanamento.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

Di massima si può affermare:

- l'applicabilità della legge 241/1990 (Procedimento amministrativo e diritto di accesso ai documenti amministrativi)⁵;
- l'assoggettamento alle norme della Privacy (D.L. 196);
- l'applicabilità del D.Lgs 231/01 relativo alla responsabilità amministrativa degli Enti;
- l'esistenza dei poteri di autotutela per il recupero della morosità in base al R.D. 1165/1938 art. 32 (di cui la Corte Costituzionale con sentenza del 11/6/2003 n. 203 ha confermato la legittimità);
- l'esistenza dei poteri di autotutela per l'emanazione di provvedimenti di rilascio, decreti (per gli alloggi DPR 1035/1972 art 18) ed ordinanze (per gli altri immobili R.D. 1165/1938 art 264).

Di dubbia interpretazione è apparsa la normativa nazionale in merito all'applicabilità all'Azienda delle norme sul pubblico impiego (D.L. 165/2001) e soprattutto riguardo a quanto disposto dalla legge finanziaria 2005 del 30 dicembre 2004 n. 311, che pone un divieto "di procedere ad assunzioni di personale a tempo indeterminato", e, dal successivo D.P.R. del 28 aprile 2006 concernente l'autorizzazione ad assumere personale nell'esercizio 2006 a determinate condizioni e per specifici settori (c.d. "Patto di stabilità).

Si segnala tuttavia che in data 7 novembre 2006 la Regione Lazio ha trasmesso una circolare del Dipartimento della Funzione Pubblica nella quale si evidenzia che le ATER, aventi carattere di enti pubblici economici retti da normativa di diritto privato, non rientrano tra le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del d.lgs. 165/2001 e pertanto non sono soggette ai vincoli ed alle limitazioni in materia di assunzione di personale di cui all'art. 1 commi 95 e 98 della legge 311 del 2004.

Altro autonomo parere legale richiesto dall'Azienda (Prof. Tedeschini) ha di fatto confermato tale tesi.

⁵ Per quanto riguarda i rapporti di lavoro, la Corte di Cassazione - Sez. Lavoro - con sentenza n. 11589/2003 ha esplicitato che le norme della legge n. 241 non si applicano ai rapporti di lavoro del Pubblico Impiego in quanto tali rapporti si caratterizzano per il criterio della "parità" tra le parti.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

4. LA SITUAZIONE DEL PATRIMONIO INIZIALE

E' noto che il patrimonio iniziale all'1.1.2004, la cui definizione era stata prevista con specifiche modalità dalla Legge regionale 30/02 art. 17, non è ancora stato accertato e formalizzato in quanto l'Ater del Comune di Roma non ha ancora prodotto gli elaborati necessari non consentendo quindi all'Ater della Provincia di Roma di svolgere alcun accertamento finale.

Nelle more, la situazione patrimoniale 31 dicembre 2005⁶ elaborata in base alla contabilità economico patrimoniale e con la stima dei valori di apertura all'1.1.2004 può essere così di massima rappresentata⁷:

ATTIVO	Euro	PASSIVO	Euro
Immobilizzazioni	232.000.000,00	Debiti verso fornitori	9.000.000,00
Crediti vs inquilini	38.000.000,00	Debiti tributari per ICI	30.000.000,00
Altre attività	5.100.000,00	Debiti verso personale e terzi	5.200.000,00
		Debiti verso banche	3.500.000,00
		Risconti passivi	19.000.000,00
		Debiti diversi	1.000.000,00
		Valore netto del patrimonio dell'Azienda	207.400.000,00
Totale	275.100.000,00	Totale	275.100.000,00

⁶ Data indicata dalla finanziaria regionale 2006 come punto di partenza del piano di risanamento.

⁷ Dati indicati solo per una quantificazione di massima dell'entità e della tipologia dell'attivo e del passivo. I valori sono espressi al costo storico, come per le immobilizzazioni o al valore nominale.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

La situazione del patrimonio iniziale

Rivalutando i valori storici sopra espressi a quelli correnti, il patrimonio aziendale corrente, per effetto del maggior valore inesperto dei fabbricati, è stimato in circa 600.000.000,00 Euro.

La consistenza del patrimonio aziendale contabile stimato al 31 12 2005 in 207.400.000,00 Euro non deve trarre in inganno in quanto, sotto il profilo finanziario:

- I debiti riportati nel passivo patrimoniale sono tutti correnti ovvero pagabili nel breve.
- I crediti verso inquilini esposti nell'attivo patrimoniale e riferiti per buona parte ad anni pregressi, pur in fase di analisi ed accertamento, sono di massima inesigibili e non generano, se non in minima parte, liquidità.
- Le immobilizzazioni, che rappresentano la fonte del reddito aziendale, generano, allo stato, perdite annualmente stimate in 6-7 milioni di Euro. Ciò prevalentemente per i bassi valori dei fitti, per l'alta morosità degli inquilini, per il degrado fisico degli immobili che richiede elevati costi di manutenzione, per l'elevata tassazione ICI e per le inevitabili inefficienze gestionali dovute ad un avvio aziendale caratterizzato da un'organizzazione sotto strutturata in termini di organici e di mezzi informatici.
- La definizione dei rapporti attivi e passivi in essere al 1.1.2004 con l'ATER del Comune di Roma potrebbe determinare in capo all'Azienda l'accollo di ulteriori passività.

Infine, per massima chiarezza, il disavanzo iniziale a cui la normativa fa riferimento è di fatto il disavanzo finanziario emergente quindi da una contabilità finanziaria e non da quella predisposta secondo il metodo economico patrimoniale quale quella sopra rappresentata e da cui, tuttavia, è possibile comprendere il valore complessivo della realtà aziendale.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

La situazione del patrimonio iniziale

Per completezza quindi, il disavanzo finanziario, pari alla differenza dei residui attivi e passivi all'1.1.2006⁸ è stimato in Euro 13.300.000,00 e non include, come normale nella contabilità finanziaria, elementi patrimoniali quali ad esempio, le immobilizzazioni ed alcuni accantonamenti per competenza economica. Lo stesso, inoltre, riporta residui attivi che includono crediti verso l'inquinato a vario titolo per circa Euro 38.000.000,00 e che presentano le medesime problematiche di realizzabilità già sopra rappresentate.

Di fatto, stimando una quota di inesigibilità dei crediti accertati quali" residui attivi", il disavanzo finanziario al 31 12 2005 potrebbe attestarsi a circa 45.000.000,00 Euro.

E' chiaro che la certezza del disavanzo potrà solo raggiungersi al momento della finale definizione dei rapporti attivi e passivi tra ATER della Provincia di Roma e ATER del Comune di Roma.

Nell'ambito di tale acclaramento di partite, pur in presenza di accordi già presi nel 2005 dai Commissari straordinari delle due Aziende ed il recente invito della Regione Lazio alla formalizzazione in tempi brevi almeno del riparto delle sedi strumentali, il dibattito su tale argomento è ancora aperto creando situazioni di grave incertezza operativa.

Il presente piano assume definitiva l'attuale localizzazione degli uffici dell' ATER della Provincia : Via di Lauria, Via di Vigne Nuove e, "in condominio" con ATER del Comune di Roma Piazza dei Navigatori.

⁸ Come già riportato data indicata dalla finanziaria regionale 2006 come punto di partenza del piano di risanamento.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

5. IL TERRITORIO IN CUI L'AZIENDA OPERA LE CRITICITÀ E LE OPPORTUNITÀ

Il territorio servito si presenta molto decentrato. In termini di bollettazione mensile, si evidenzia un rilevante numero di Comuni nei quali, in base ai valori bollettati, l'Edilizia Residenziale Pubblica è limitata o quasi assente.

Stratificazione delle emissioni Mensili (Euro)	Numero Comuni serviti	Importo totale /mese (*) (Euro)	Importo totale /annuo (*) (Euro)	Peso percentuale del valore della bollettazione per Comune
Oltre 100.000	1	104.820,99	1.257.851,88	10,29%
Tra 50.000 e 99.999	4	273.941,21	3.287.294,52	26,88%
Tra 10.000 e 29.999	12	192.212,02	2.306.544,24	18,86%
Tra 5.000 e 9.999	10	76.269,85	915.238,20	7,48%
Tra 1000 e 4.999	24	63.891,38	766.696,56	6,27%
Tra 500 e 999	5	3.734,75	44.817,00	0,37%
Sotto 500	18	3.881,05	46.572,60	0,38%
Totale (non attribuiti)	82	1.019.105,69	12.229.268,28	100,00%
Totale per quadratura		1.199,77	14.397,24	
		1.020.305,46	12.243.665,52	

Dal dato esposto, si evidenzia ad esempio che la fascia di bollettazione tra 30.000 Euro e 49.999 Euro, che è la più elevata (29,47%) del totale "bollettati", è presente solo in otto Comuni della Provincia, mentre in 18 Comuni il valore mensile dell'emissione è notevolmente contenuta.

(*) Include canoni d'affitto, spese, rate d'ammortamento ecc.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

5. Il territorio in cui l'Azienda opera...

I dieci Comuni più importanti per popolazione e per bollette emesse sono i seguenti:

COMUNE	POPOLAZIONE	COMUNE	BOLLETTATO ANNUO (*)
FIUMICINO	56.602	FIUMICINO	942.915
TIVOLI	50.854	TIVOLI	940.856
VELLETRI	50.324	VELLETRI	616.684
ANZIO	46.074	CIAMPINO	572.208
NETTUNO	40.651	ANZIO	521.079
CIAMPINO	37.529	MARINO	498.893
MARINO	37.023	NETTUNO	496.584
M.ROTONDO	36.094	M.ROTONDO	395.493
Totale	475.026	Totale	7.029.404
(43 % circa dei Comuni serviti)		(57% dei comuni serviti)	

(*) Include canoni d'affitto, spese, rate d'ammortamento ecc.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

5. Il territorio in cui l'Azienda opera...

Per contro Ater Provincia opera in Comuni con basso numero di abitanti come segue :

COMUNE	POPOLAZIONE	BOLLETTATO ANNUO (*)
AFFILE	1.631	6.853
CIVITELLA SP	1.557	4.238
SAN GREGORIO	1.466	169
ARCINAZZO	1.416	5.007
ROVIANO	1.379	16.413
NAZZANO	1.279	29.640
CICILIANO	1.257	38.397
GERANO	1.197	488
ANTICOLI	932	3.217
MANDELA	826	79
ROIATE	781	2.562
PISONIANO	741	4.338
FILACCIANO	515	16.193
CAPRANICA	328	2.641
VALLINFREDA	285	3.903
Totale	15.590	134.137

(*) Include canoni d'affitto, spese, rate d'ammortamento ecc.

Quanto sopra, consente di esprimere una prima considerazione.

- Il vasto territorio della Provincia include grossi agglomerati ma anche Comuni in cui la presenza ATER è minimale.
- Seguire l'amministrazione di tali Comuni in cui si evidenzia una minima presenza di unità immobiliari ERP ed un conseguente valore minimo di fitti è dispendioso per l'Azienda. Si pensi solo all'attività manutentiva che richiede visite di tecnici in loco ed ai necessari contatti periodici con le Amministrazioni Comunali. Nemmeno l'apertura delle agenzie territoriali e degli sportelli in Provincia (rimandiamo in merito ad apposito capitolo) va a risolvere il problema dell'estrema dispersione del patrimonio da monitorare.

In tal senso, anche la procedura di alienazione delle unità immobiliari dovrà tener conto, nella fase di scelta delle unità immobiliari cedibili, della loro localizzazione.

Occorre dunque verificare l'eventuale possibilità di espansione in tali minori Comuni e, in caso di scarse possibilità, esplorare la possibilità di alienazione del patrimonio locale al fine di poter concentrare le forze e le risorse finanziarie sui punti più rilevanti.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

6. IL SISTEMA DELLE ENTRATE CORRENTI

L'attività aziendale è oggi concentrata nella gestione della Edilizia Popolare Residenziale. Le entrate correnti sono così formate:

	Valore mensile	N. Posizioni	N. Comuni in cui avviene lo specifico addebito	Addebito medio Mensile (Euro)
Cantina				
Targhe	5,72	22,00	1	0,26
Fitti (alloggi e locali)	13,15	12,00	4	1,10
Totale entrate reddituali	758.171,42	10.062,00	76	75,35
Quota spese generali	5.925,66	10.096,00		
Conguagli vari	390,63	359,00	34	16,51
Spese di esazione	10.470,60	18,00	10	21,70
Spese di rendicontazione	1.813,05	11.634,00	82	0,90
Manutenzione abitag	76,01	402,00	28	4,51
Ascensore	36.283,99	175,00	22	0,43
Acqua	11.460,38	3.478,00	34	10,43
Depurazione	6.151,88	682,00	2	16,80
Manutenzione	7.559,90	738,00	7	8,34
Riscaldamento	89.023,76	361,00	34	20,94
Servizi	64.435,39	1.456,00	27	61,14
Quote sindacato inquilini	889,26	10.312,00	78	6,25
Totale riaddebito di costi	234.480,51	484,00	25	1,84
Rate ammortamento mutui	17.922,06	598,00	37	29,97
Debiti rateizzati	9.924,05	115,00	32	86,30
Totale rateizzazioni	27.846,11	713,00		

In merito alle entrate correnti occorre considerare separatamente le singole tipologie contenute nella bollettazione ed in particolare:

1. I fitti degli alloggi di Edilizia Popolare.
2. I fitti dei locali Commerciali.
3. I riaddebiti delle spese e dei servizi

1. I fitti degli alloggi di Edilizia Popolare.

Sono definiti alloggi di edilizia residenziale pubblica tutti quelli destinati all'assistenza abitativa, più precisamente elencati dall'art. 10 della Legge Regionale 6 agosto 1999, n. 12:

- a) alloggi acquisiti, realizzati o recuperati, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato e della Regione, dallo Stato, dagli enti pubblici territoriali, dagli IACP e dai loro consorzi;
- b) gli alloggi facenti parte del patrimonio degli enti locali, di enti pubblici non economici e della Regione, ivi compresi quelli provenienti dagli enti ed associazioni disciolti dal decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;
- c) le case-parcheggio ed i ricoveri provvisori, non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati acquisiti, recuperati e realizzati dagli enti di cui alla lettera a), che abbiano tipologie e standard abitativi adeguati per essere adibiti a residenza permanente.

36

Risultano, pertanto, esclusi dal novero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa quelli:

- realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- realizzati, recuperati od acquisiti con programmi di edilizia agevolata e convenzionata⁹;
- di servizio, per i quali la normativa vigente preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;
- di proprietà di enti pubblici previdenziali purché non realizzati od acquisiti o recuperati a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato, della Regione e degli enti locali.

Sono evidentemente esclusi dai vincoli dell'edilizia popolare i locali commerciali, le aree e le cantine non annesse all'abitazione principale che, dunque, possono essere locati o ceduti fuori dei vincoli imposti per l'edilizia ERP.

1.2. Il Canone di Locazione degli Alloggi di Edilizia Popolare .

La determinazione del canone è fissata dall'art. 39 della Legge Regionale 12/99.

In linea di massima è previsto un canone minimo di 7.5 Euro mensile per situazioni particolarmente disagiate come: stato di disoccupazione o di reddito complessivo del nucleo familiare solo riferito alla pensione sociale.

Peraltro il canone può raggiungere cifre più elevate, mediamente anche intorno ai 400 - 500 Euro mese in funzione delle diverse tipologie di reddito e delle altre situazioni oggettive previste dalla legge.

⁹ Punto importante per quello che si dirà al capitolo " Le costruzioni, gli interventi di recupero edilizio...."

Di fatto, la distribuzione dei soli canoni d'affitto degli alloggi (escluso quindi i locali) è la seguente :

Fascia di canone mensile	N. posizioni	Importo Mensile (Euro)	Peso percentuale
Tra 500 e 850	80	45.342	0,76%
tra 200 e 499	742	207.968	7,04%
tra 199 e 100	1.091	149.456	10,35%
tra 99 e 50	2.574	180.714	24,43%
tra 49 e 20	5.234	112.638	50,39%
tra 0 e 19	2.794	24.468	26,52%

Si evince da tale stratificazione che le fasce deboli (fino a 100 Euro di canone mese) sono più di 9.700 e pari a circa il 92 % dell'intero inquinato.

Inoltre la bolletta media per canone mensile d'affitto è pari a 68,00 Euro circa, assolutamente insufficiente quindi a coprire i costi di gestione e di manutenzione.

I dati sopra esposti conducono a considerare due principali aspetti.

a) La necessità di incrementare le Entrate per canoni di locazione degli alloggi ERP pur salvaguardando l'obiettivo sociale.

Senza voler assolutamente "inferire" su una fascia socialmente debole, si rileva che la pensione sociale a cui fa riferimento il Regolamento del 2000, emanato dalla Regione in base all'art. 17 della legge regionale n.12/99, e che riporta quanto disposto dalla legge regionale n. 25/1997, ha avuto nel tempo un innalzamento di valore.

Sembrebbe legittimo dunque, dopo quasi dieci anni, un aumento dei canoni "sociali". Ovviamente, risulta necessario un intervento legislativo di cui l'Azienda deve farsi portavoce.

Presso altre realtà, vedi a titolo d'esempio ATER Perugia e ATER Venezia, i canoni di edilizia pubblica sembrerebbero calcolati su basi ben più onerose per gli inquilini.

Un aumento del 15% del canone (che su un valore di 7,5 mensile equivale a dire 1 Euro mese di incremento e su un canone di 100,00 equivarrebbe a 15,00 euro mese) farebbe affluire maggiori entrate a tale titolo per circa 1.200.000,00 Euro annue. E' dunque prioritario sollecitare insieme anche ad Ater del Comune di Roma, una revisione dei canoni.

Si rammenta che l'ultima variazione legislativa (1997) ha portato il canone minimo da 10.000 lire a 15.000 con un aumento percentuale quindi del 50%.

40

b) Applicazione puntuale degli indici di adeguamento costo della vita.

Pur essendo superata la normativa dell'equo canone (legge 392/78), la stessa rimane valida per gli alloggi ERP.

Su tale base, l'art. 24 della legge prevede che:

“Per gli immobili ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata”.

Poiché l'adeguamento del canone non può avvenire in presenza di redditi minimali e parametri che contraddistinguono la particolare situazione disagiata dell'inquilino, l'attività del censimento indicata al punto successivo 2.3 è prioritaria per verificare la correttezza delle posizioni che oggi non subiscono variazioni Istat stante le particolari situazioni reddituali o altre condizioni oggettive.

c) La necessità di una completa ricognizione del patrimonio e dell'inquilinato.

Per tale argomento si rimanda a quanto descritto nello specifico capitolo del patrimonio. Per le finalità di questa sezione dedicata alle Entrate, va da sé comunque che la ricerca di alloggi sfitti o occupati senza titolo, la verifica degli indirizzi delle bollette (parte delle quali tornano al mittente), la rettifica ed il confronto puntuale e costante tra il patrimonio censito e la bollettazione, rappresentano un altro aspetto prioritario che può consentire di accrescere, attraverso nuove assegnazioni, altre entrate a fronte di alloggi non ad effettivo reddito.

d) La necessità di verificare le condizioni di validità del contratto di locazione.

Tale attività non comporta diretti specifici benefici economici ma rappresenta un atto dovuto in quanto l'Ente gestore ha il compito di assicurare che l'occupazione di alloggi ERP sia strettamente riservata agli aventi diritto.

Indirettamente, il beneficio economico derivante da tale attività di verifica, è quello di poter avere il controllo contrattuale che, viceversa, diviene difficile in caso di occupanti senza titolo.

A tale proposito, il Servizio Gestione Immobili ha redatto un piano di lavoro per l'avvio di un nuovo censimento per rispondere anche al preciso obbligo di legge (L.R. 33/87 e successive modificazioni). Tale piano è parte integrante del presente piano industriale).

L'ultimo censimento è stato effettuato cinque anni fa dall'ex IACP di Roma.

Peraltro si rammenta che con Determinazione del Direttore 10 luglio 2006 del Dipartimento del territorio della Regione Lazio, sono stati elevati i limiti di reddito complessivo del nucleo familiare per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Plano Industriale

2 I fitti dei locali Commerciali.

La ricognizione dei locali commerciali è tuttora in corso.

Nella prima ripartizione provvisoria contenuta nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 276 del 28 Marzo 2003 i locali attribuibili alla Provincia sono stati individuati in numero di 197. Una recente stima di valore effettuata dal Servizio Patrimonio ha indicato in 281 le unità. Attualmente la fatturazione dei locali commerciali è attiva solo per 144 posizioni (con chiara evidenza di locali oggi sfitti o occupati abusivamente) e presenta la seguente situazione:

Comune	Fatturato / mese
Albano	5.932
Anzio	566
Ardea	35
Castel Gandolfo	824
Fiumicino	2.657
Frascati	229
Grottaferrata	125
Guidonia	10.542
Lariano	561
Marino	995
Nettuno	214
Palestrina	1.027
Pomezia	3.356
Tivoli	9.060
Velletri	1.127
Totale	37.250

I valori di fatturazione sono mediamente molto bassi :

Fascia di fatturazione Mensile (Euro)	Numero	Importo
tra 1.000 e 3.000	4	9.301,74
Tra 500 e 999	7	4.880,14
tra 499 e 200	42	12.153,14
sotto 200	91	10.994,92
Totale	144	37.329,94

Per giunta, la morosità dei locali è elevata (gli archivi elettronici attribuiscono una morosità storica di ben 1.546.523,00 Euro). Due delle quattro posizioni con fatturazione mensile oltre 1.000,00 sopra indicate sono morose da tempo (morosità complessiva di circa 764.000 Euro) annullando pertanto il beneficio reddituale derivante da un canone nella media elevato.

Risulta evidente che per i Locali, ricevuti in stato di sostanziale abbandono fisico e gestionale, devono quindi essere fissate con urgenza le seguenti priorità:

- Ricognizione completa con identificazione degli occupanti e dei dati catastali e reali (fase ormai sostanzialmente completata);
- Ricognizione dei contratti in essere;
- Identificazione e preventivazione delle opere di risanamento necessarie per una messa a reddito dei locali sfitti.
- Forte azione legale per le situazioni di occupazioni abusive (fase già iniziata).

Occorre osservare che tali beni di proprietà possono essere risanati con copertura finanziaria attivabile attraverso mutui bancari a medio/lungo termine. Una locazione a condizioni di mercato consentirebbe di pagare le rate di mutuo, mantenendo i beni in patrimonio.

Ipotizzando una spesa di ristrutturazione di 20 locali pari a complessivi 500.000,00 Euro, e canoni medi mensili per i medesimi locali di 300,00 ciascuno, le entrate annue per fitti potrebbero essere di circa 72.000 consentendo di ripagare il debito finanziario in 10/15 anni.

In alternativa, la vendita dopo la ristrutturazione, per un presunto valore medio di 45.000,00 per ciascuno dei venti locali citati nel presente esempio, consentirebbe un'entrata netta complessiva di almeno 900.000,00 Euro.

3. I riaddebiti delle spese e dei servizi.

3.1 Le spese di manutenzione ordinaria.

La manutenzione comprende tutti gli interventi per la conservazione dello stabile e la funzionalità degli impianti. Più in particolare, secondo l'art. 31 della Legge n. 457/1978: "*si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*".

Le spese di manutenzione autofinanziata costituiscono una parte rilevante della spesa annuale aziendale (4.000.000 - una incidenza stimata di circa il 2% - 3%.

Mentre le spese di manutenzione straordinaria rimangono di norma interamente a carico dell'Ente proprietario, le spese di manutenzione ordinaria sono riaddebitabili in parte al conduttore secondo le norme previste dal Codice Civile e dai regolamenti. A titolo di esempio si riporta un dettaglio in Allegato estrapolato da un regolamento di altra ATER.

46

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

6. Il sistema delle entrate correnti

Attualmente, le spese di manutenzione addebitate agli inquilini sono di modesta entità come sotto evidenziato e non seguono un puntuale criterio di addebito, mancando un preciso regolamento:

COMUNE	Lavori di manutenzione liquidati nel 2004 -2005 e 2006		COMUNE	Lavori di manutenzione liquidati nel 2004 -2005 e 2006	
	IMPORTO ADDEBITATO /MESE			IMPORTO ADDEBITATO /MESE	
ALBANO	530,05	136,912	M. ROTONDO	160,38	464.350
ANZIO	159,64	323.834	MARCELLINA	78,82	49.775
ARICCIA	38,7	82.499	MARINO	181,34	736.247
ARTENA	16,88	26.422	MENTANA	142,09	35.880
C. GANDOLFO	115,79	263.245	MONTE PORZIO	36,75	191.870
CAPENA	142,3	16.999	MORLUPO	70,15	33.714
CAVE	58,17	15.809	NETTUNO	80,47	
CICILIANO	11,89	53.211	P. SABINA	n.d.	
FIUMICINO	194,93	2.094.536	PALESTRINA	333,13	344.431
FRASCATI	931,72	232.148	POLI	117,68	21.367
GENAZZANO	19,83	52.735	POMEZIA	115,65	765.540
GENZANO	527,3	293.709	ROCCA PRIORA	41,82	321.782
GERANO	22,26	n.d	TIVOLI	358,54	1.261.755
GROTTAFERRATA	20	228.179	VALMONTONE	714,95	31.526
GUIDONIA	1.439,82	1.326.142	VELLETRI	85,03	694.612
LABICO	251,36	17.075			

Pari dunque a circa 91.000,00 Euro annuo a fronte di lavori liquidati negli ultimi 2,5 anni di circa 7.600.000,00 Euro.

Occorre dunque formalizzare un regolamento che normalizzi le procedure di addebito all'inquinato individuando le tipologie riaddebitabili e procedere quindi a puntuali addebiti periodici delle spese a carico dello stesso. Una simile attenta procedura potrebbe consentire un recupero di almeno il 5% dei costi annui sostenuti (circa 4.000.000 Euro per competenza) e cioè pari a circa 200.000,00 Euro.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

6. Il sistema delle entrate correnti

Ulteriori recuperi possono derivare da un'appropriata procedura di rimborsi assicurativi da instaurare per danni subiti ai fabbricati e risarcibili nei termini contrattuali

3.2 I servizi riaddebitabili

L'art 15 del Regolamento regionale 20 settembre 2000 n. 2^(*) stabilisce che.... "gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati, ivi comprese le quote di spese generali relative all'erogazione dei servizi stessi, secondo accounti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente gestore".

Attualmente si procede mensilmente ad includere in bolletta i seguenti addebiti:

	Valore mensile	N. Posizioni
Quota spese generali	5.925,66	359,00
Conguagli vari	390,63	18,00
Spese di esazione	10.470,60	11.634,00
Spese di rendicontazione	1.813,05	402,00
Manutenzione abitag	76,01	175,00
Ascensore	36.283,99	3.478,00
Acqua (**)	11.460,38	682,00
Depurazione	6.151,88	738,00
Manutenzione	7.559,90	361,00
Riscaldamento	89.023,76	1.456,00
Servizi (*)	64.435,39	10.312,00
Quote sindacato inquilini	889,26	484,00
Totale mese	234.480,51	

(*) Include : Acqua - Luce delle parti comuni (**) Consumo individuale e scarico / depurazione

Piano Industriale

I suddetti addebiti sono effettuati sulla base di acconti progressivi, mentre, i conguagli annuali, per problemi operativi informatici, non sono ancora stati inseriti in bolletta.

L'ultimo aggiornamento degli acconti è stato regolamentato dalla Determinazione Direzionale del 19 settembre 2005.

Una prima stima di valori consuntivi, porta ad evidenziare che per alcune voci le somme addebitate sono sostanzialmente congrue, mentre per altre posizioni (acqua e luce) gli addebiti sono inferiori con evidente squilibrio temporale tra uscite correnti ed entrate correnti (è stimabile un recupero di circa 250.000,00 Euro/anno).

E' comunque evidente il danno aziendale derivante dal dover pagare con regolarità le utenze (per evitare distacchi da parte dell'azienda erogatrice) e l'elevata morosità che, in aggiunta al ritardo con il quale si procede ai conguagli, determina significative riduzioni delle effettive entrate di cassa.

Ad integrazione di quanto previsto per il recupero delle morosità che viene descritto in apposito capitolo, si vuole ricordare che la normativa (regolamento regionale 20 settembre 2000 n. 2 art 14) prevede che "I comuni e gli enti gestori favoriscono e promuovono l'auto gestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi"

Il sistema di anticipazione e di riaddebito delle spese dei servizi sembra dunque un'eccezione più che una regola in quanto il comma 4 dell'articolo in esame recita: "fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati...."

Occorre dunque sviluppare procedure di conguagli più frequenti e tali da consentire di riaddebitare all'inquinato tutti i costi di competenza. E' inoltre da incentivare la forma dell'auto gestione che consentirebbe di ridurre l'enorme lavoro amministrativo dell'Azienda e di diminuire l'esposizione finanziaria che si determina sia dalla differenza temporale tra uscite ed entrate ma anche, prevalentemente, per effetto della morosità.

7. LA PROCEDURA DI ALIENAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Come riferito nella precedente sezione "La natura giuridica dell'azienda : le opportunità ed i vincoli", l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica può avvenire solo in conformità alla specifica normativa nazionale ed in base alle direttive della Giunta regionale.

L'art. 15 della legge regionale 30/02 prevede l'alienazione del patrimonio immobiliare come mezzo di finanziamento delle Aziende per lo svolgimento dei propri scopi sociali.

Inoltre, riguardo alle misure di risanamento aziendale, l'art. 17 della legge regionale 30 indica tra le misure da adottare per la copertura del disavanzo finanziario:

- a) la cessione di parte del patrimonio dell'azienda non destinato all'assistenza abitativa,
- b) la cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa, in conformità ai criteri fissati dalla Giunta regionale e richiamati, nello stesso art. 17 al comma 3, lettera b) numero 4.

Nella fattispecie, il piano prevede:

- L'alienazione di alloggi abitativi ERP strettamente correlati alla copertura del disavanzo iniziale.
- L'alienazione di alloggi abitativi ERP finalizzata al reinvestimento in nuove iniziative abitative della stessa natura.

Il Servizio Patrimonio ha provveduto ad elaborare un "Piano Vendite" che è riportato in Allegato e che è parte integrante del
Piano Industriale.

In particolare, il Piano ha tenuto conto dei criteri di cessione degli alloggi ERP già fissati dalla Giunta della Regione Lazio con Delibera n. 571/2004 nonché delle Delibere Commissariali n. 394/94 e 631/96 per quanto riguarda il dettaglio degli alloggi..

La sopra citata direttiva della Giunta Regionale n. 571/2004 precisa che *"la finalità esclusiva della cessione è, in un primo momento, quella del risanamento del disavanzo consolidato al 31 12 2003 ...e va assicurata la piena correlazione tra alienazioni e risanamento, sia nell'aspetto economico che temporale"*.

Allo stato, pur essendo passati diversi anni dalle indicazioni delle Delibere Commissariali, le procedure di alienazione non sono state ancora attivate.

I proventi delle alienazioni a cui la direttiva fa riferimento, dovranno essere di massima destinati :

1. Alla chiusura dell'indebitamento dell'ex IACP attribuibile all'Ater della Provincia di Roma;
2. Al finanziamento degli investimenti necessari per la riorganizzazione aziendale.
3. Ad opere di recupero straordinario finalizzate alla diminuzione dei costi manutentivi.

Va da sé che nuove iniziative immobiliari, destinate a sostituire le unità alienate ed a contribuire alla formazione del reddito aziendale, potranno essere realizzate attraverso le diverse forme di finanziamento regionale o attraverso iniziative indipendenti dell'azienda.

La medesima direttiva della Giunta Regionale n. 571/2004 ed il successivo aggiornamento riportato nella Legge finanziaria regionale 2005, fissa i criteri per la determinazione del prezzo di vendita precisando che lo stesso si basa sul valore della rendita catastale senza l'applicazione della rivalutazione del 5%. Tale rendita è diminuita fino dell'1,50% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile fino ad un massimo di 20 anni.

Infine, il valore così ottenuto è incrementato dei costi sostenuti per interventi urgenti e necessari di manutenzione straordinaria, propriamente documentati ed effettuati dal 30/4/99.

Il Piano Vendite, sviluppato dal Servizio Patrimonio, si pone come obiettivo di massima quanto segue:

- Un'ampiezza territoriale tale da coprire tutti i Comuni della Provincia in cui l'ATER possiede alloggi abitativi ERP.
- L'individuazione di un 20% di alloggi abitativi ERP per singolo Comune, con i dovuti correttivi per assicurare un numero minimo vendibile (12 alloggi).
- Una priorità di vendita agli alloggi già inseriti analiticamente nella Delibera commissariale n. 531 del 2 aprile 1996 ed a fronte dei quali è già pervenuta una manifestazione d'interesse all'acquisto.

Nell'ambito di tali obiettivi occorrerà inoltre considerare:

- La facilità di alienazione: tenuto conto del fabbisogno finanziario a breve necessario per la copertura dei debiti pregressi, i primi alloggi per i quali si procederà all'alienazione saranno quelli di più semplice realizzo, sempre salvaguardando gli interessi aziendali (economicità dell'operazione ed effettivo rientro finanziario).

7. La procedura di alienazione di alloggi

- Il frazionamento eccessivo delle vendite nello stesso stabile: la compartecipazione con altri soggetti degli oneri comuni può determinare diverse problematiche operative ed è quindi da evitare.
- La valutazione dei rendimenti, ovvero il rapporto tra valore catastale (su cui grava un onere ICI) ed il valore dei fitti.
- La disponibilità ad acquisire l'alloggio in contanti, usufruendo quindi dell'ulteriore deduzione del 10%.

I possibili ostacoli che possono prevedersi nel processo di alienazione sono stanzialmente i seguenti:

- L'effettiva volontà all'acquisizione dell'alloggio da parte dell'avente diritto, oggi manifestata solo attraverso un documento non vincolante e la capacità finanziaria all'acquisizione per contanti o la capacità reddituale ed oggettiva per l'assunzione di un mutuo bancario.
- La capacità al rientro in tempi ravvicinati della eventuale morosità.
- L'effettiva alienabilità del bene sotto un profilo di regolarità catastale e di assenza di vincoli.

A fronte dei suddetti rischi, il piano prevede un "magazzino" di alloggi destinati alla vendita superiore alle reali necessità e tale di assicurare comunque il raggiungimento degli obiettivi anche in presenza di posizioni che, all'atto pratico, evidenziassero problematiche prima non conosciute.

In definitiva, il suddetto "magazzino" degli alloggi alienabili è stato individuato come segue.

Piano Industriale

a) Alloggi contenuti nel piano originale (Delibera commissariale 631/96) – Piano A	3.663
b) Posizioni escluse per in vendibilità	(836)
c) Alloggi netti alienabili	2.827
d) Alloggi di cui al punto precedente c) per i quali è stata ricevuta la conferma d'interesse all'acquisizione.	1.800

Su tale base, si possono inserire, per sostituzione, nel previsto Piano B, un numero di alloggi pari alla differenza tra quelli indicati dalla Delibera commissariale 631/96, ovvero 3.663, e quelli attualmente "vendibili" dal Piano A (1.800) e cioè 1,863 alloggi.

Tuttavia, è ragionevolmente ipotizzabile inserire tra gli alloggi vendibili un numero non superiore a 1,200 portando quindi il numero complessivo degli alloggi alienabili a circa 3.000.

Tenuto conto di un rischio di possibili imprevisti, valutato circa nel 30% del magazzino individuato come "alienabile", si arriverebbe ad un numero effettivo di alienazioni di circa 2.100 alloggi in un periodo di 3 - 5 anni di cui:

- n. 1.600 i cui proventi dovranno essere destinati alla copertura del disavanzo iniziale
- n. 500 circa i cui proventi potranno formare una provvista per nuove iniziative costruttive sempre nell'ambito ERP.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

7. La procedura di alienazione di alloggi

Sulle suddette basi, il valore presunto di vendita potrebbe stimarsi come segue:

	(1) Unità inserite nel piano A	(2) Unità inserite nel piano A con manifestazione d'interesse	(3) Unità di cui al Piano B	TOTALE (2) + (3)
Numero alloggi	2.772 (*)	1.800	1.200 (**)	3.000
Valore catastale	150.300.000,00	97.600.000,00	65.000.000,00	162.600.000,00
Diminuzione forfetaria del 30% per vetustà	45.000.000,00	29.280.000,00	19.500.000,00	48.780.000,00
Valore netto (a) (senza incrementare alcun costo di manutenzione straordinaria).	105.300.000,00	68.320.000,00	45.500.000,00	113.820.000,00
Valore unitario medio netto	Euro 38.000,00	Euro 38.000,00	Euro 38.000,00	Euro 38.000,00
Minori realizzazioni per imprevisti (30%) (b)				(34.020.000,00)
Complessivo valore dell'alienazione su 2.100 alloggi (a) - (b)				79.800.000,00

(*) numero alloggi censiti su un numero totale di 2.827.

(**) censimento in corso di ultimazione

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

7. La procedura di alienazione di alloggi

Per singolo Comune, il complesso degli alloggi "alienabili" nei termini sopra espressi è il seguente:

Comune	Numero alloggi	Valore alloggi	Valore medio unitario
Albano	139	7.046.545	50.695
Anguillara	51	3.440.511	67.461
Anzio	249	15.340.621	61.609
Ardea	84	3.807.363	45.326
Ariccia	58	2.391.175	41.227
Artina	6	112.071	18.679
Bracciano	129	5.259.076	40.768
Campagnano	4	107.424	26.856
Capena	5	297.479	59.496
Carpineto Romano	8	80.980	10.123
Castel Gandolfo	103	5.709.783	55.435
Castelnuovo di Porto	12	880.561	73.380
Cave	24	872.533	36.356
Colleferro	5	157.519	31.504
Fiano Romano	45	2.461.680	54.704
Filacciano	12	403.481	33.623
Fiomicino	534	27.210.295	50.956
Frascati	215	18.557.824	86.315
Galliciano	1	11.930	11.930
Genazzano	18	862.098	47.894
Genzano	196	10.798.198	55.093

Comune	Numero alloggi	Valore alloggi	Valore medio unitario
Guidonia	116	5.398.196	46.536
Labico	12	463.516	38.626
Ladispoli	13	1.119.981	86.152
Manziana	25	1.260.149	50.406
Marcellina	3	153.387	51.129
Montecompatri	73	4.075.639	55.831
Monteporzio Catone	34	2.216.639	65.195
Monterotondo	75	4.332.036	57.760
Palombara Sabina	16	456.084	28.505
Rocca di Papa	28	414.712	14.811
Rocca Priora	6	83.252	13.875
Sacrofano	24	2.567.181	106.966
San Vito Romano	12	262.152	21.846
Sant'Oreste	20	1.393.393	69.670
Segni	42	897.303	21.364
Subiaco	5	82.633	16.527
Tivoli	100	8.449.330	84.493
Valmontone	30	948.733	31.624
Velletri	195	9.147.158	46.909
Vicovaro	36	596.998	16.583
Zagarolo	9	107.013	11.890

35

36

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

7. La procedura di alienazione di alloggi

I seguenti Comuni (pari a circa il 10% del valore complessivo degli immobili), non compresi nell'iniziale Piano vendita di cui alla Delibera commissariale 631/96, saranno interessati all'alienazione, secondo i criteri stabiliti e sopra illustrati, una volta individuati analiticamente gli alloggi abitativi di competenza ed effettuate le ricognizioni catastali.

Comune	Comune
AFFILE	MAZZANO ROMANO
ANTICOLI	MORLUPO
ARCINAZZO	NAZZANO
BELLEGRA	NEMI
CIAMPINO	NETTUNO
CICLIANO	OLEVANO
COLONNA	POLI
FONTENUOVA	RIANO
GORGA	ROIATE
GROTTAFERRATA	ROVIANO
LANUVIO	SANT'ANGELO ROM.
LARIANO	SAMBUCCO
MARINO	SAN GREGORIO
CAPRANICA	TREVIGNANO
CASTEL MADAMA	MONTELANICO
CASTEL SAN PIETRO	MONITORIO ROMANO
CIVITELLA SAN PAOLO	PALESTRINA
MANDELA	TORRITATIBERINA
MENTANA	POMEZIA

Piano Industriale

Ulteriori considerazioni sul piano vendite.

a) Se, come caso limite, si alienassero in blocco tutte le 3.000 unità immobiliari indicate, i canoni annuali d'affitto si ridurrebbero da circa 8.640.000 a 6.000.000 con una diminuzione di entrate di 2.640.000,00 (pari ad oltre il 30%) a fronte di costi fissi gestionali costanti (personale, sedi ecc) e con aggravio significativo quindi delle perdite annuali correnti.

Occorre dunque trovare un giusto equilibrio tra le entrate straordinarie derivanti dal piano delle vendite e le entrate necessarie ad assicurare annualmente la copertura dei costi di gestione.

In tale equilibrio, occorre valutare le tempistiche per la realizzazione di tutte le iniziative rivolte a rigenerare le entrate correnti. Infatti, nel migliore dei casi, i risultati tangibili di tali nuove iniziative potrebbero cominciare a percepirsi in un arco temporale di almeno 4/5 anni.

b) Occorre rilevare che nel piano vendite non sono immediatamente previste alienazioni di unità immobiliari vetuste la cui alienazione potrebbe contribuire al processo di "svecchiamento" del patrimonio con possibili riduzioni di costi manutentivi. Ciò è dovuto al complesso iter procedurale previsto per le unità immobiliari con anzianità superiore a 50 anni la cui alienazione è subordinata al consenso Ministero dei Beni culturali - Servizio beni culturali del Lazio. Tale iter, in base alle informazioni assunte, può richiedere tempi mediamente lunghi e tali da non assicurare l'immediato avvio del piano di vendita. In ogni caso il Servizio ha in corso l'individuazione delle unità cedibili e procederà all'invio della richiesta di autorizzazione. Laddove l'iter si concludesse positivamente, tali unità immobiliari potranno essere oggetto di alienazione nell'ambito di ulteriori piani di alienazione o correttivi dell'attuale piano o connessi alla futura normalizzazione delle gestione corrente.

Piano Industriale

- c) Tenuto conto dell'immediata necessità di cassa per fronteggiare :
- il disavanzo riveniente dalla gestione ex IACP
 - i disavanzi gestionali correnti,
 - le somme necessarie agli investimenti finalizzati al completamento della riorganizzazione,
 - lo scoperto di conto corrente che si presenta particolarmente oneroso ed è conseguente al disavanzo progressivo che si genera nella gestione,

è opportuno che qualunque processo di alienazione sia assistito da una efficace operazione finanziaria.

Nella fattispecie, non si può parlare di una operazione di cartolarizzazione, che si presenterebbe comunque complessa, in quanto, rispetto alle normali operazioni di vendite immobiliari in blocco, vi sono le seguenti caratteristiche:

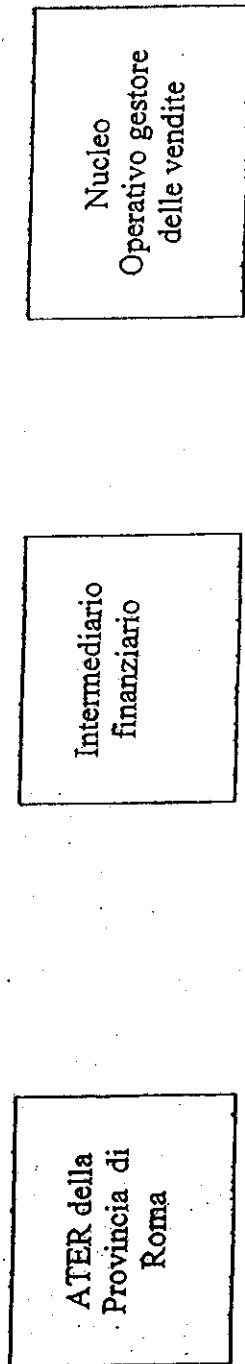
- il prezzo di vendita è fissato per legge ed i valori complessivi non sarebbero conciliabili con i costi dell'operazione;
- non risulta percorribile una procedura di ottimizzazione dei redditi locazione da parte di una ipotetica "società veicolo" essendo anch'essi determinati per legge e, notoriamente bassi.

Piano Industriale

Le variabili dell'operazione di vendita sono solo le seguenti:

- l'accertamento positivo, per gli alloggi individuati, dei requisiti dei conduttori per potersi dichiarare "categoria tutelata";
- eventuali problematiche tecniche - catastali;
- le tempistiche.

In tale scenario sembra suggeribile la seguente procedura:



Dove : ATER della Provincia di Roma è il venditore, l'intermediario finanziario anticipa una quota del valore presunto di vendita (in più tranches) ed il Nucleo operativo provvede alla gestione operativa della vendita.

In pratica, ATER Provincia di Roma concorda con un intermediario finanziario (Banca) una anticipazione sulla base di un primo inventario di alloggi cedibili per i quali il CDA ha dato via libera.

Piano Industriale

Il nucleo operativo (gestore delle vendite), composto principalmente da struttura interna, si occupa della parte operativa che comprende la verifica delle condizioni di cedibilità, il contatto con l'inquilino avente diritto, la definizione del contratto di vendita. Tale lavoro è svolto in stretta comunicazione con gli studi notarili di riferimento.

Gli incassi affluirebbero in un conto specifico intestato all'Ater e periodicamente riversati all'intermediario finanziario a parziale restituzione dell'anticipazione in base ai realizzazioni man mano registrati.

Ipotizzando una cessione di 400 unità nel 2007 e di altre 600 nel 2008 e di ulteriori 600 nel 2009, si potrebbero realizzare, nel periodo, entrate per complessivi 54.000.000,00 Euro già al netto degli oneri connessi ed al lordo degli effetti fiscali (mediamente circa 34.000 euro per alloggio).

8. LA MOROSITA'

La morosità rappresenta uno dei problemi più rilevanti dell'Azienda ed è causata da diversi fattori, tra i quali:

- una situazione contabile storica ereditata dall'ex IACP poco analizzabile attraverso il sistema informatico ed una documentazione cartacea mal conservata e spesso insufficiente;
- la mancanza di una adeguata struttura atta a svolgere un costante monitoraggio dell'inquinato, delle problematiche ed individuare occupanti senza titolo;
- le difficoltà operative sinora incontrate nell'attività di recupero, effettivamente iniziata nell'anno in corso attraverso una serie di attività coordinate e che cominciano a dare i primi tangibili frutti;
- l'emissione di bollette errate o con addebiti non ben motivati (con particolare riferimento alle quote servizi riaddebitate).

Di fatto, la situazione della morosità corrente può essere rappresentata come di seguito evidenziato.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

8. La morosità

Piano Industriale

La morosità "fisiologica" (quanto rimane mediamente non pagato a fronte della bollettazione mensile):

Fascia di bolletta	Emesso di un mese			Pagato			Non Pagato			
	Numero	Importo	Peso %	Numero	Importo	Peso % (su valore)	Numero	Importo	Peso % (su valore)	Peso % (su numero)
oltre 1.000	4	9.440	0,93	2	5.466	57,90	2	3.974	42,10	50,00
tra 600 e 999	28	20.167	1,98	2	1.623	8,05	26	18.544	91,95	92,86
tra 200 e 599	977	315.174	30,89	171	44.928	14,25	806	270.246	85,75	82,50
fino a 200	10.630	675.524	66,21	8.174	499.444	73,93	2.456	176.081	26,07	23,10
Totale	11.639	1.020.305	100,00	8.348	551.460	54,05	3.290	468.845	45,95	28,27

Da tale prima analisi risulta evidente che la morosità "fisiologica" è più accentuata da parte degli inquilini posizionati nelle fasce alte (91,86% degli inquilini con bollette tra 600 e 1.000 euro mensili non paga).

Nel complesso, le due fasce intermedie (in pratica tra 1.000 e 200 Euro di valore di bollettazione) rappresentano un numero limitato di posizioni (n 112 bollette emesse) e presentano complessivamente una morosità elevata in valore (Euro 288.790, che, a livello annuale, significa circa 3.500.000,00 Euro di bollettazione non incassata).

Per contro, in numero, la fascia di bollettazione più bassa, evidenzia una "tendenza" al pagamento maggiore (circa il 74% dei soggetti paga). Pur tuttavia la parte insoluta è comunque rilevante in valore (Euro 176.181 mese che significano 2.114.172).

A parte l'effettivo fenomeno di morosità è rilevante il fenomeno delle bollette emesse con indirizzi errati in quanto non aggiornati.

63

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

8. La morosità

La morosità "fisiologica" nei Comuni dove è maggiore la bollettazione è la seguente:

COMUNE	BOLLETTATO MESE	MOROSITA' GENERATA SULL'EMESSO MENSILE	PERCENTUALE INSOLUTI
POMEZIA	104.821	60.281	57,51%
FIUMICINO	78.576	24.347	30,99%
TIVOLI	78.405	40.484	51,64%
GUIDONIA	65.570	33.473	51,05%
VELLETRI	51.390	28.731	55,91%
CIAMPINO	47.684	28.009	58,74%
ANZIO	43.423	26.229	60,40%
MARINO	41.574	21.042	50,61%
NETTUNO	41.382	15.558	37,60%
M.ROTONDO	32.958	17.299	52,49%
Totale	585.784	295.455	50,44%

Dunque, ove maggiore la densità, maggiore è la percentuale di morosità. Questa distribuzione serve ad evidenziare la necessità di ulteriore analisi sullo stato delle unità immobiliari e sul livello di "soddisfazione" dell'inquinato.

Le morosità elevate si registrano nei seguenti Comuni:

CAVE	9.193,72	6.007,65	65,35%
MENTANA	13.060,03	11.184,55	85,64%
ARDEA	17.662,23	13.659,46	77,34%
LARIANO	21.360,06	18.450,4	86,38%

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

8. La morosità

Altri Comuni (ma non numerosi) presentano indici più "favorevoli":

COMUNE	BOLLETTATO MESE	MOROSITA' GENERATA SULL'EMESSO MENSILE	PERCENTUALE INSOLUTI
FRASCATI	30.942	7.589	24,53%
MONTE PORZIO	12.877	3.376	26,22%
C.GANDOLFO	12.302	1.402	11,40%

Da tali dati emerge quindi una prima considerazione: esiste una morosità fisiologica corrente che deve essere gestita prontamente per evitare mancati introiti correnti indispensabili al normale funzionamento aziendale.

Il numero non elevato delle posizioni (3.290 su un totale di bollette mensili emesse di 11.639), rappresentano una base d'indagine non estremamente gravoso.

Particolare menzione merita la situazione delle rate d'ammortamento da incassare a fronte di mutui concessi in esercizi pregressi per alienazione di alloggi che presentano anch'essi una elevata morosità fisiologica: su un'emissione mensile di circa 18.000,00 Euro, rimangono insolute per tale titolo bollette per un valore di circa 7.000,00 euro, pari dunque al 39%. Peraltro, le bollette emesse sono unitariamente di esigua entità: mediamente 30,00 Euro.

Tale ultima area attinente ai mutui attivi esige un programma specifico di recupero.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

8. La morosità

Altro aspetto è rappresentato dalla morosità "storica" ovvero quella che emerge dagli archivi elettronici contenenti i dati della morosità globale derivante quindi, per la maggior parte da esercizi pregressi.

Tali archivi evidenziano la seguente situazione nominale:

Morosità formatasi nel 2001 ed anni precedenti	53.000.000 Euro
Morosità formatasi nel 2002	+6.000.000,00 Euro
Morosità formatasi nel 2003	+4.000.000,00 Euro
Morosità formatasi nel 2004	+5.000.000,00 Euro
Morosità formatasi nel 2005	+6.000.000,00 Euro
Totale morosità	74.000.000,00 Euro

Le incomplete procedure di rilevazione dei flussi amministrativi hanno generato un archivio morosità la cui affidabilità è molto limitata.

Entrando nel dettaglio, si osserva che gli inquilini che attualmente fanno registrare regolarmente gli incassi mensili sono tuttavia presenti nell'archivio storico delle morosità per un valore di circa 18.053.000,00 Euro (a fronte di circa 4.700 posizioni). Questa evidente anomalia può far ingenerare dubbi sull'effettivo valore storico di morosità a loro attribuito.

Per contro, le posizioni morose che emergono dalle emissioni correnti (rapporti attivi) sono rilevanti: circa 2.600 posizioni per circa 49.000.000,00 Euro.

Infine, altre posizioni di morosità a fronte di rapporti non più attivi (circa 7.000.000,00 Euro) si presentano difficili da analizzare e da perseguire per mancanza di dettagli.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

8. La morosità

Si evidenzia che il regolamento regionale n. 2 del 20 settembre 2000 attuativo della legge regionale n. 12/1999, all'art. 17 prevede che "la morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e dei servizi è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dell'assegnazione ai sensi dell'art 14 (decadenza dell'assegnazione e rilascio dell'alloggio di ERP)"

Quanto sopra assegna un importante compito all'Ente gestore che deve quindi organizzare i controlli e le azioni di recupero nel modo più efficiente.

In proposito, si segnala quanto segue.

a) Il Servizio Gestione Immobili ha predisposto:

Un Piano operativo per il "recupero morosità alloggi in locazione, occupati senza titolo e locali"

Tale piano ha fatto seguito ad un primo invio di lettere di diffida di somme morose effettuato per interrompere i termini di prescrizione.

Il piano, che viene allegato quale parte integrante del presente documento, prevede una procedura di contatti con l'utenza basata su fasce di morosità e si pone come obiettivo di trattare in otto mesi un numero di 1.000 pratiche ed un abbattimento della morosità trattata del 30% per l'applicazione del L.R.36/96 sul debito al 31.12.1995 e del 40% per l'applicazione della L.R.10/01 sul debito al 31.12.02.

68

b) Il Servizio Vendite e Recupero Morosità ha predisposto:

Un Piano di attività di recupero crediti Art 17/5 lett e L.R.30/02. Cooperative Gescal Legge 60/63 art 15/3 applicazione interessi di dilazione dovuti in base all' art 20 legge 513/77.

Tale piano che è allegato quale parte integrante del presente documento, prevede un recupero di maggiori entrate per circa 840.000,00.

c) L'Ufficio Avvocatura, ha predisposto:

Un piano operativo per recupero di morosità degli alloggi in locazione o occupati senza titolo, dei locali e quelli assegnati in proprietà; nonché dei crediti art 17/5 lett e l.r.30/02 Cooperative Gescal legge n.60/63 art 15/3 derivanti dall'applicazione degli interessi di dilazione in base all' art 20 Legge 513/77.

Tale Piano, che viene allegato come parte integrante del presente documento, prevede un'attività di sfratti per coloro che non hanno mai pagato le bollette ed azioni di recupero legale.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

8. La morosità

Occorre in definitiva porsi un ragionevole obiettivo " a regime " di forte diminuzione della morosità come segue :

Fascia di bolletta	Attuale percentuale di morosità	Obiettivo Percentuale di morosità Anno 2007	Obiettivo Percentuale di morosità Anno 2008	Obiettivo Percentuale di morosità Anno 2009
oltre 1.000	42,10	30,00	20,00	10,00
tra 600 e 999	91,95	50,00	40,00	20,00
tra 200 e 599	85,75	50,00	40,00	20,00
fino a 200	26,07	20,00	15,00	10,00

E' dunque essenziale che i progetti di recupero della morosità proseguano con l'azione congiunta del Servizio Gestione immobili, del Servizio Vendite e Recupero Morosità, dell'Avvocatura ed anche in comunicazione con il Servizio Manutenzione che, sul campo, può segnalare le anomalie riscontrate.

Tale azione deve essere costantemente monitorata per assicurare la corretta costante esecuzione e valutare periodicamente i risultati conseguiti.

Gli obiettivi di recupero della morosità corrente permetterebbe di registrare maggiori incassi come segue:

2007	+ 164.000 Euro
2008	+ 232.000 Euro
2009	+ 335.000 Euro

In aggiunta, il recupero degli interessi di cui al Piano di lavoro del Servizio Vendite dovrebbe far affluire entrate a conguaglio per 840,000,00 Euro.

Circa la morosità pregressa si dovrebbero raggiungere almeno i seguenti risultati di recupero:

2007	1.000.000,00 Euro
2008	1.200.000,00 Euro
2009	1.500.000,00 Euro

Tutto ciò presuppone anche interventi sul personale ed in particolare :

- *Adeguamento delle strutture e dei mezzi informatici*
- *Formazione.*

Infine, il progetto agenzie ed apertura sportelli decentrato(si veda il capitolo specifico) dovrà partecipare al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

9. IL PROGETTO AGENZIE TERRITORIALI E GLI SPORTELLI.

La legge regionale 30/02 prevede che "l'ATER della Provincia di Roma operi in sue sezioni organizzative individuate dallo statuto dell'azienda stessa, tenendo conto, in particolare, della localizzazione degli alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica".

Poiché al momento della stesura dello Statuto le sezioni non risultavano ancora individuate, la momento della definitiva individuazione delle stesse il CDA dovrà approvare la variazione dello statuto stesso che al momento, all'art. 1, prevede che "*E' facoltà della stessa azienda istituire eventuali sedi secondarie e/o uffici periferici*".

Il Servizio Gestione Immobili ha prodotto un progetto di fattibilità "Agenzie territoriali ATER" dal quale si evince l'individuazione di due localizzazioni in Velletri e Guidonia.

L'obbiettivo ed i compiti delle Agenzie sono essenzialmente quelli di:

- assicurare una migliore comunicazione con gli inquilini,
- portare all'attenzione situazioni anomale (esempio: abitanti senza titolo),
- monitorare lo stato manutentivo degli alloggi e delle parti comuni,
- raccogliere e gestire le richieste manutentive degli inquilini,
- rispondere quesiti degli inquilini in merito agli importi addebitati in bolletta,
- collaborare nella riduzione della morosità.
- Supportare l'azione di "marketing" coordinata a livello centrale da svolgersi presso gli Enti Locali per favorire nuove iniziative.

Il progetto presuppone quanto segue:

- Esistenza di locali idonei in loco.
- Permanenza di personale propriamente istruito per gestire come "front office" le attività sopra descritte.
- Investimenti in arredi e forniture informatiche.
- Adeguata supervisione da parte del Servizio Gestione immobili e del Servizio Manutenzione delle attività svolte dal' Agenzia e conseguente individuazione delle operazioni da svolgere a livello centrale per la risoluzione delle problematiche.
- Capacità della struttura locale ad adempiere tempestivamente alle richieste provenienti dai Servizi centrali.

L'investimento prevedibile, assumendo l'occupazione di locali propri è il seguente:

	(Euro)
Adeguamento locali	90.000,00
Attrezzature e mezzi informatici	30.000,00
Totale	120.000,00

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

9. Il progetto Agenzie territoriali...

I costi gestionali a regime, assumendo che il personale è trasferito dalla sede centrale e non si incrementano pertanto nell'insieme gli organici aziendali possono stimarsi come segue:

Trasferite del personale dalla sede centrale all'agenzia e viceversa	20.000,00
Utenze locali	6.000,00
Materiale di consumo	4.000,00
Varie	15.000,00
Totale	45.000,00

A fronte dei costi "una tantum" per l'investimento iniziale e dei costi ricorrenti gestionali, il beneficio è quantificabile nel recupero della morosità nei termini di cui al capitolo specifico e nella migliore pianificazione della manutenzione.

10. LE COSTRUZIONI, GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E L'ATTIVITA' DI SUPPORTO TECNICO
AD ENTI

L'art. 3 della legge regionale n. 30/02 prevede all'art. 3 che l'Azienda, assuma il ruolo di operatore pubblico dell'edilizia e di gestore del patrimonio pubblico ad essa affidato. A tale fine, la stessa può svolgere anche le seguenti attività:

- a) supporto alla Regione, agli enti locali ed ai privati per la progettazione e l'attuazione di interventi di edilizia residenziale inseriti in programmi di recupero o riqualificazione edilizia ed urbanistica previsti dalla normativa vigente, nonché per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata agevolata o auto finanziata;
- b) supporto alla Regione, agli enti locali ed ai privati per la progettazione e l'attuazione di opere pubbliche connesse all'edilizia residenziale pubblica e non rientranti nei programmi di cui alla lettera a);
- c) .. omissis...
- d) .. omissis...
- e) studio, progettazione e realizzazione urbanistico-edilizia, manutentivo-gestionale e di assetto territoriale su incarico di enti pubblici e di privati.

Inoltre, l'art. 20 della medesima legge regionale prevede che:

“Le aziende provvedono al raggiungimento dei propri scopi mediante:

- a) i canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, **nonchè i canoni derivanti dall'affitto di locali extra-residenziali;**
- b) ..ommissis;
- c) omissis;
- d) gli ulteriori proventi derivanti dalle attività previste all'articolo 3 (sopra riportato)”.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

10. Le costruzioni, gli interventi di recupero ...

Risulta evidente che la legge ha previsto per l'Azienda un'attività non solo di natura pubblica e sociale ma anche imprenditoriale, in piena aderenza alla definizione contenuta al comma 3 dell'art. 2 della legge 30/02.

In pratica, il raggio d'azione dell'azienda previsto dalla normativa è il seguente :

- A) Attività che gravitano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica :
1. Sviluppo di interventi di recupero edilizio direttamente finanziati dalla Regione¹⁰.
 2. Interventi per nuove Costruzioni finanziati direttamente dalla Regione.
 3. Sviluppo di interventi di risanamento e ristrutturazione della gestione ordinaria (auto finanziati).
 4. Programmi complessi tra cui i Contratti di quartiere finalizzati prevalentemente ad incrementare la funzionalità del contesto urbano, accrescere i servizi e le infrastrutture, svolgere interventi di edilizia residenziale pubblica.

Le attività sopra indicate sono regolamentate da leggi "madri" quali la n. 457 del 5 agosto 1998 e la n. 179 del 17 febbraio 1992.

B) Attività che gravitano nell'ambito dell'edilizia agevolata - convenzionata:

1. Edificazioni comprese in piani di zona o piano "167".
2. Edificazioni in aree residenziali individuate nei programmi costruttivi previsti all'interno delle perimetrazioni dall'ex art 51 della legge 865/1971.

C) Attività studio, progettazione e realizzazione urbanistico-edilizia, manutentivo-gestionale e di assetto territoriale.

¹⁰ Gli interventi sono finanziati al 100% o in percentuale minore : esempio 80% se, in, questo ultimo caso, l'iniziativa non riguarda " in toto" edilizia popolare ma anche altre parti quali, ad esempio, cubature commerciali.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

10. Le costruzioni, gli interventi di recupero...

Per quanto riguarda il punto A) sopra indicato (Interventi ERP finanziati), si osserva:

- a. 1) Le iniziative in corso si riferiscono tutte a progetti approvati e finanziati prima della creazione della nuova Azienda. Da un esame sommario della situazione al 31 dicembre 2005, si evince quanto segue:
- La necessità di pervenire entro tempi brevi ad una ricollocazione completa dei lavori in corso per individuare i costi e le attività a finire delle iniziative, pervenire alla chiusura formale dei cantieri, ove applicabile, ed espletare tutte le pratiche per la presa in carico nel patrimonio degli alloggi.
 - La necessità di definire le somme teoriche dei finanziamenti concessi al netto di quelli destinati ai lavori per conto terzi (Comuni).
 - La necessità di negoziare con la Regione la riclassificazione dei fondi residui a disposizione (creatisi per economie registrate sui progetti inizialmente approvati), al fine di promuovere ulteriori iniziative similari su altre aree individuate (attività già svolta in passato, come ad esempio la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2610 del 27 dicembre 2000).

Attualmente i finanziamenti a disposizione, al netto di quelli destinati per l'attività "conto terzi" sono stimabili, prudenzialmente, in circa 30.000.000,00 Euro.

Gli uffici tecnici hanno già individuato aree potenziali che potrebbero portare a nuove iniziative costruttive finanziate per circa 7.000.000,00 Euro. (Comuni di Castel Madama, Monte Porzio, Vallinfreda, Ciciliano ecc.).

Un'attività valutabile in 8.000.000,00 in tre anni, oltre a migliorare la qualità del patrimonio, potrebbe far affluire entrate per circa 800.000,00 Euro.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

10: Le costruzioni, gli interventi di recupero...

Piano Industriale

a.2) Il CDA dell'Azienda ha provveduto all'approvazione della localizzazione degli interventi di recupero finanziati in base alla Deliberazione della Giunta Regionale del 30 aprile 2004 n. 356 l'importo complessivo delle opere è di 13.718.663,00 Euro.

I progetti di massima degli interventi sono stati predisposti, approvati dal CDA ed inviati alla Regione.

Attualmente occorre procedere alla redazione dei progetti definitivi, all'appalto delle opere ed alla consegna dei lavori.

Tale attività è importante sia per l'immagine aziendale nei confronti degli enti locali interessati alle opere, sia per riqualificare il proprio patrimonio che, se ben mantenuto, dovrebbe alleggerire gli oneri di manutenzione ordinaria.

Inoltre, essendo stimabili i corrispettivi d'appalto (ovvero la quota parte data in gestione all'Azienda) pari a circa il 60%, dell'importo finanziato ovvero circa 8.200.000,00 Euro, verrebbero assicurate entrate di competenza dell'Azienda, per recupero spese tecniche di competenza, di circa 820.000,00 Euro (circa il 10% dell'importo appaltato).

a.3) Gli uffici tecnici hanno evidenziato, in occasione della predisposizione del bilancio di previsione 2006, la necessità di provvedere ad interventi di risanamento e di ristrutturazione per circa 4.216.000,00 Euro. Tali importi non finanziabili da terzi risulterebbero importanti essendo stato accertato il degrado architettonico e funzionale di alcune unità abitative.

Non essendosi avviate ancora iniziative operative per tali lavori si ritiene opportuno prevedere :

- un aggiornamento della situazione delle unità abitative individuate;
- una verifica di eventuali altre necessità similari non incluse nell'elenco presentato;
- una verifica aggiornata dei costi e dei tempi effettivi di attuazione, anche considerata la segnalata necessità di messa in sicurezza e di rafforzamento delle condizioni igienico sanitarie ed ambientali;
- l'individuazione della necessaria copertura finanziaria.

a. 4) In base al Decreto 27 dicembre 2001 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ed all'approvazione da parte della Giunta Regionale del bando di gara per la realizzazione nella Regione Lazio di programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di quartiere II", l'Azienda, pur non essendo stata inclusa direttamente nello schema di Accordo programma quadro della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1107/2005, ha in corso attività con alcuni Comuni per svolgere per gli stessi l'attività prevista dal programma quadro.

Il valore stimato dei lavori di probabile competenza dell'Azienda è pari a circa 11.000.000,00 e può far affluire entrate a titolo di rimborso spese sostenute per il 20% e cioè per circa 2.200.000,00.

Risulta dunque importante la stesura di un programma che identifichi le attività dell'Ater finalizzate alla conclusione dei contratti per l'esecuzione delle opere, i ruoli e le responsabilità interne.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

10. Le costruzioni, gli interventi di recupero...

Piano Industriale

a 5) Programma straordinario di abbattimento delle barriere architettoniche e di manutenzione del Patrimonio Immobiliare delle Ater del Lazio.

Il programma, finanziato dalla regione è pari ad Euro 11.310.000,00 e potrà divenire esecutivo nel prossimo triennio apportando possibili entrate per circa 200.000,00.

Riguardo a quanto espresso al punto B) sopra riportato (Attività che gravitano nell'ambito dell'edilizia agevolata - convenzionata), si premette che gli interventi devono avvenire conformemente al piano di edilizia economica e popolare e, nei comuni che non ne siano dotati, nelle aree residenziali individuate nei programmi costruttivi previsti dalla legge 865/1071.

Tale settore edilizio viene di norma realizzato da cooperative, imprese di costruzioni, Enti e dai privati proprietari delle aree preventivamente espropriate e cedute in diritto di proprietà o concesse in diritto di superficie agli assegnatari.

Occorre premettere che né l'Azienda né la precedente IACP hanno mai operato in tale settore.

Questa parte rappresenta la sfida più importante per l'Azienda che a ciò è portata dalla legge regionale 30/02.

L'obiettivo è quello di operare in un campo non strettamente soggetto ai vincoli dell'ERP e che quindi, se ben sviluppato, potrebbe assicurare all'Azienda parte delle Entrate che oggi mancano per coprire la grave situazione di disavanzo.

Il possibile iter procedurale parte quindi dalla disponibilità dell'Ente locale a realizzare nuove unità abitative, destinate a categorie più deboli ma regolate dalle norme basate sull'equo canone.

Per alleggerire l'impegno finanziario, l'Ente locale potrebbe destinare parte delle aree alla realizzazione di locali commerciali ed a questo punto, individuando un "partner" privato interessato a tale parte commerciale, potrebbe scambiare la concessione dell'area al privato con l'impegno dello stesso alla realizzazione di tutte le infrastrutture ivi comprese quelle destinate ad unità abitative e da realizzare a carico dell'Ater.

Sia con partecipazione di "partner" privati, sia autonomamente, l'Azienda può procedere, per tali iniziative, all'assunzione di mutui fondiari.

Ipotizzando una realizzazione di 50 alloggi, il costo stimato è pari a circa Euro 4.250.000 (mediamente 85.000 euro per alloggio). A regime, una locazione media (non ricadente nell'ERP) potrebbe assicurare fitti attivi per 360.000 Euro circa. Attraverso il credito fondiario, l'operazione in circa 15 anni verrebbe ripagata. Alternativamente, l'eventuale rivendita a costruzione avvenuta, potrebbe dare risultati finanziari ancora più tangibili.

In considerazione del tempo richiesto per registrare i primi attesi benefici, di tale attività non si include alcun riflesso nel presente piano.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

10. Le costruzioni, gli interventi di recupero...

Per quanto riguarda il successivo punto C) ovvero l'attività di studio, progettazione e realizzazione urbanistico - edilizia, manutentivo - gestionale e di assetto territoriale, si tratta di nuova attività che presuppone la capacità della struttura interna a fornire servizi specialistici.

Attualmente, il Servizio Manutenzione e Recupero ha la seguente struttura:

Categoria	Numero
A1	6
A2	3
A3	2
B1	3
B2	2
B3	3
C3	1
Cantieristi	3
Totale	23

Il Servizio Costruzioni ha la seguente struttura :

Categoria	Numero
Q1	1
A1	3
BS	2
Totale	5

La struttura appare sostanzialmente adeguata per affrontare le nuove funzioni.

Risulta evidente che condizione primaria di sviluppo è l'attuazione dei seguenti passi:

- *Formazione*
- *Chiara definizione dei compiti e delle responsabilità*
- *Chiare procedure scritte*
- *Chiari flussi delle comunicazioni interne.*
- *Rilevazione contabile delle diverse attività svolte (progetti ed altro)*

Quanto sopra risulta essenziale per poter attivare un progetto "qualità" la cui certificazione esterna risulta indispensabile per poter svolgere attività di servizi esterni prevalentemente orientati al settore pubblico.

Infine, tutte le attività sopra descritte (punti A B e C) esigono una pianificata azione di "marketing" presso i Comuni della Provincia.

Tale azione deve essere coordinata direttamente dal CDA anche su sollecitazione della struttura tecnica e propriamente documentata al fine di mantenere una registrazione di tutte le iniziative intraprese e del loro grado di avanzamento e per fissare le priorità.

11. LE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE AUTOFINANZIATE

A causa della mancata esecuzione di interventi strutturali programmati, non eseguiti negli anni pregressi o eseguiti in misura non sufficiente per carenza di risorse finanziarie, il patrimonio della Provincia risulta degradato e richiede costosi interventi di manutenzione.

Il servizio di pronto intervento affidato ad una impresa esterna ed il cui appalto è svolto in "prorogatio" in attesa di indire una nuova gara, è attuato per risolvere situazioni urgenti e gli interventi hanno carattere di provvisorietà in attesa di azioni più risolutive.

Le necessità d'intervento segnalate dal Servizio manutenzione per lo stanziamento nel bilancio di previsione 2006 erano pari a circa 6.500.000,00 Euro poi tagliate, per esigenze di cassa a 4.000.000,00 Euro.

Nel 2005 le spese di manutenzione hanno superato di poco i 4.000.000,00 Euro e, nel 2004 le stesse sor.c state pari a circa 6.000.000,00.

Su tale base, occorre considerare che le ingenti spese di manutenzione sostenute e da sostenere nei primi esercizi dalla nuova Azienda post legge 30/02 sono sostanzialmente dovute ad insufficienti misure di manutenzione effettuate dalla gestione ex IACP. Nell'ambito di un piano di risanamento, le somme da destinare ad interventi di manutenzione strutturali e che risultano fondamentali per l'equilibrio delle spese, si stima in circa 8.000.000,00 Euro la somma da iscriverne in una virtuale riserva iniziale destinata a spese relative agli interventi di manutenzione da coprire finanziariamente nei termini indicati dall'art. 17 quinto comma della legge 30/02.

84
Accanto alla manovra di carattere straordinario prevista dalla legge 30/02, occorre che il Servizio Manutenzione:

- Effettui una completa ricognizione degli immobili al fine di individuarne lo stato di conservazione e gli interventi prioritari
- Predisponga una pianificazione degli interventi, ivi inclusi quelli periodici rivolti alla miglior conservazione delle unità immobiliari.
- Ricerchi le soluzioni più efficienti ed economiche per lo svolgimento degli appalti esterni, ivi inclusi servizi di "global service" da affidare a terzi.

Alla luce di quanto sopra, le spese ricorrenti di manutenzione a regime non dovrebbero superare i 4.000.000, euro per anno.

12. IL PATRIMONIO

La carenza informativa sul patrimonio aziendale deriva dalla totale inadeguatezza dei dati effettivamente gestiti dall'ex IACP e che sono quindi pervenuti incompleti sia a livello elettronico sia a livello documentale.

Il patrimonio aziendale è stato oggetto di un primo rilevamento che ha portato ad una situazione presentata dal Servizio Patrimonio e che qui si allega come parte integrante del presente documento.

In pratica in tale analisi si evidenziano i dettagli di :

- 10.087 alloggi in proprietà e/o in gestione ATER;
- 252 alloggi ceduti in proprietà dal Demanio ai Comuni ma attualmente in gestione dell'ATER;
- 1.164 alloggi per i quali risulta avanzata la richiesta di acquisizione da parte dei Comuni ma non risultano perfezionati i relativi atti;
- 281 locali adibiti ad uso diverso;

L'analisi, tuttavia, risulta ancora incompleta in quanto:

*Devono essere completati l'aggiornamento e la verifica dei dati catastali delle unità abitative, delle aree e dei locali, unitamente ad una serie di informazioni necessarie per una corretta gestione.
E' inoltre di massima importanza procedere all'abbinamento tra i dati di patrimonio e la situazione effettiva dell'inquinato.
Tale lavoro è fondamentale anche per l'avvio del nuovo sistema informativo e deve quindi essere completato entro il mese di febbraio 2007.*

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

13. IL PERSONALE

86
Occorre inizialmente far riferimento alla Pianta organica così come deliberata dal CDA nelle riunioni del 15 luglio 2004 e 20 Ottobre 2004.

Per la problematica connessa al patto di stabilità si rimanda a quanto espresso in apposito capitolo sulla posizione giuridica dell'azienda.

Gli organici sono oggi così distribuiti:

SETTORE	UNITA'	SETTORE	UNITA'
CDA :		Servizio Gestione Immobili	1
Segreteria organi collegiali	2	Responsabile	1
Staff organi collegiali	4 (4 part time)	Sezione rapporti con i Comuni	1
Presidenza :		Responsabile	8
Segreteria	1 (1 cantierista)	Unità	
Staff	3 (3 part time)	Sezione Condomini	
Ufficio stampa	2 (2 cantieristi)	Responsabile	1
Autisti	2	Unità	2
Direzione Generale :		Sezione gestione utenze	
Segreteria	3	Responsabile	1
Autisti	2	Unità	7 (5 cantieristi)
Avvocatura		Servizio Vendite e recupero morosità	
Responsabile	1 (al 50%)	Responsabile	1
Unità	6	Sezione vendite immobiliari	
Sistemi informatici		Unità	4
Responsabile	1	Sezione Recupero Morosità	
Unità	6 (1 part time)	Responsabile	1
		Unità	4 (1 Cantierista)

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

13 Il personale



SETTORE	UNITA'	SETTORE	UNITA'
Servizio Amministrazione		Servizio Ragioneria	
Responsabile ad interim - DG		Responsabile	1
Sezione affari generali / Appalti	8 (2 cantieristi)	Sezione Tesoreria	
Unità		Responsabile	1
Sezione personale		Unità	4 (1 cantierista)
Responsabile	1	Sezione Contabilità Bilancio e Tributi	
Unità	4 (3 cantieristi)	Unità	4 (1 cantierista)
Autisti	2	Servizio Patrimonio	
		Responsabile	1 (50%)
		Sezione tecnica	
		Responsabile	1
		Unità	5 (1 cantierista)
		Sezione Amministrativa	
		Responsabile	1 (1 cantierista)
		Unità	3
		Sezione ICI	
		Unità	3 (1 cantierista)
		Servizio Manutenzione e Recupero	
		Responsabile	1 (50%)
		Unità	23 (3 cantieristi)
		Servizio Costruzioni	
		Responsabile	1 (50%)
		Unità	6

In considerazione degli impegni derivanti dall'attuale fase di ristrutturazione organizzativa e dalle attività di conduzione e controllo richieste per l'ordinaria gestione, risulta necessario effettuare un'accurata analisi dei carichi di lavoro per assicurare le appropriate risorse ai Servizi ed una revisione dell'attuale organigramma.

In prima analisi risultano prioritari investimenti in risorse umane per il settore informatica che dovrà gestire un nuovo sistema informativo per l'Avvocatura, al fine di gestire tempestivamente i recuperi delle morosità e le cause passive (per riserve delle imprese appaltanti, tardivi pagamenti ecc.).

Sotto un profilo gestionale, le misure in corso di introduzione tese alla massima sensibilizzazione dei responsabili dei servizi sul controllo preventivo delle ore di straordinario e, più in generale delle presenze e della produttività individuale, potranno assicurare una migliore gestione operativa ed il contenimento della spesa.

Parimenti, il sistema incentivante, che si sta trasformando da una "dovuta" mensilità aggiuntiva ad una remunerazione extra a fronte di particolari impegni e di partecipazione attiva a progetti, può assicurare una migliore produttività.

Infine, risulta necessario programmare attività di formazione ai vari livelli per garantire la giusta competenza del personale chiamato a svolgere determinati compiti.



14. LE SPESE GESTIONALI

L'attuale struttura delle spese gestionali risulta la seguente :

COSTI	
Amministratori e sindaci	290.000,00
Personale	6.600.000,00
Spese per il funzionamento uffici	370.000,00
Spese diverse di amministrazione	700.000,00
	Postali, telefoniche, canoni di manutenzione attrezzature d'ufficio, cancelleria.
	Gestione automezzi consulenze professionali, indennità a commissioni, consulenza del lavoro, assicurazione rischi personale
Spese di amministrazione stabili	400.000,00
	Assicurazione stabili, costo bollettazione e quote amministrazione condomini
Spese di manutenzione stabili	4.000.000,00
Spese per servizi a rimborso	3.500.000,00
Totale spese gestionali	15.860.000,00
Imposta ICI	2.700.000,00
Altre tasse	200.000,00
Interessi	200.000,00
	Quota annuale Registro ecc.. Su scoperto c/c/
Totale spese	18.960.000,00

Le suddette spese, che non includono gli ulteriori oneri a carico degli esercizi correnti derivanti dalla situazione deficitaria pregressa (interessi passivi, sanzioni per ritardati pagamenti, risarcimenti ecc..).



Sotto il profilo delle entrate, il dettaglio è il seguente:

ENTRATE	
Fitti	9.120.000,00
Riaddebiti di costi	3.000.000,00
Totale entrate	12.120.000,00

Risultando le spese " fisiologiche" sopra dettagliate pari a 18.960.000,00 Euro, se ne deduce che il deficit annuale normalizzato è stimabile in **6.840.000,00 Euro**.

I recuperi, sul lato delle spese, possono essere limitati. Principalmente:

Valore dello straordinario annuo del personale

(costo annuo di circa 50.000 Euro inclusi i contributi a carico): circa - 15%

Spese per il funzionamento uffici : circa - 8% del costo attuale per effetto del più stretto controllo gestionale.

Spese diverse di amministrazione: circa -10%.

Spese di manutenzione stabili circa: circa -3%

Spese di amministrazione stabili : circa - 10% del costo attuale per effetto del più stretto controllo gestionale.

Il tutto può portare a risparmi nell'ordine di 260.000,00 Euro. Inoltre, assumendo un pieno riallineamento dei costi per servizi a rimborso con i valori di riaddebito effettivi, si potrebbe annullare l'attuale differenza negativa tra Entrate ed Uscite di tale voce pari a 500.000,00 Euro.

In ogni caso, pur con un' oculata gestione della spesa, comunque doverosa, il deficit si ridurrebbe a circa 6.080.000,00 Euro. Serve dunque una manovra finalizzata in massima parte ad incrementare le Entrate.



9. I PROGETTI DI SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE INTERNE E DI FORMALIZZAZIONE DEI CONTROLLI INTERNI.

L'Azienda ha in corso i seguenti programmi da completarsi nel corso del 2006 ed i cui frutti potranno cominciare ad evidenziarsi a partire dall'esercizio 2007.

1. Istituzione dell'ufficio speciale temporaneo denominato "UPI" per la realizzazione degli obiettivi aziendali riguardanti l'informatizzazione aziendale.

Come è noto, l'Azienda non dispone ad oggi di un sistema informativo integrato ed al momento della sua creazione (1.1.2004) si è trovata a gestire una situazione operativa ex IACP rimanendo connessa, per alcune applicazioni vitali, al centro elettronico che Ater del Comune di Roma ha considerato proprio patrimonio.

Nel 2006 sono state bandite gare sia per il software che per l'hardware si cui basare il futuro sistema informativo aziendale. Attualmente le gare si sono concluse e, entro l'esercizio verranno definiti i contratti con le ditte vincitrici.

Il progetto UPI si pone come obiettivo quello del trasferimento dei dati nella nuova piattaforma attesa che, allo stato, i dati ereditati dal sistema ex IACP sono incompleti ed a volte incongruenti ed errati. Il progetto prevede il coinvolgimento delle varie realtà aziendali per definire ruoli e responsabilità dell'analisi e dell'aggiornamento dei dati.

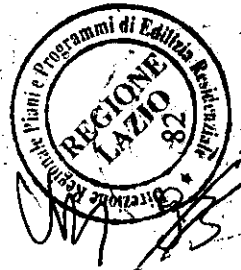
- 2 Riforma della macchina amministrativa e burocratica per la semplificazione, snellimento, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa.

Il progetto si pone come obiettivo quello di semplificare i flussi della documentazione interna e razionalizzare il lavoro dei diversi Servizi/uffici assicurando la corretta comunicazione aziendale ai vari livelli.

Si tratta in particolare di "svecchiare" alcune procedure ereditate dall'ex IACP e che vengono tra l'altro applicate in modo incompleto mancando, dopo la trasformazione dell'azienda, alcune funzioni operative prima previste.

L'approccio ad un sistema comunicativo integrato è fondamentale per evitare una operatività "a camere stagne" che genera sacche di inefficienza oggi non più accettabili visti i gravosi compiti a cui è chiamata l'organizzazione per poter superare la grave situazione finanziaria.

La migliore utilizzazione delle risorse a seguito di procedure più snelle ed efficienti crea dei benefici indotti in tutta la gestione aziendale.



3 Definizione e formalizzazione dei controlli interni

Tale progetto segue quello della razionalizzazione delle procedure e prevede, ad integrazione dei controlli di natura "autorizzativa" tipici della pubblica amministrazione, anche una serie di controlli più indirizzati alla gestione aziendale di tipo privatistico, come ad esempio, la gestione di magazzino dei beni di consumo, i controlli e la approvazioni degli output delle procedure informatiche da svolgersi a cura dell'ente utilizzatore ecc..

L'esistenza di controlli efficienti ed efficaci può consentire risparmi di oneri gestionali, in quanto si responsabilizzano in maggior misura i diversi settori aziendali.

La disponibilità di un adeguato sistema informativo (previsto a regime a partire dal secondo semestre del 2007) e la presenza di procedure razionali interne e di controlli efficaci, determinano una serie di benefici indotti su diverse aree aziendali quali, ad esempio, gli interventi tesi a ridurre il fenomeno della morosità, a contenere i consumi interni ed a monitorare le prestazioni esterne e le iniziative di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli effetti sono quantificati in altri capitoli del presente piano.

16. L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

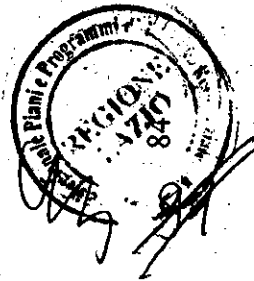
L'imposta comunale sugli immobili rappresenta un onere significativo per l'Azienda.

Infatti, tale imposta, la cui precisa quantificazione non è ancora disponibile essendo la stessa connessa al completo censimento del patrimonio tuttora in corso si stima che abbia un'incidenza del 30% circa sul valore lordo del bollettato annuo per fitti (circa 9.100.000,00 Euro di fitti contro un onere annuo stimato di 2.700.000,00 Euro di onere ICI).

Solo tale dato evidenzia l'iniquità dell'imposta che viene applicata dai Comuni, in base alle leggi vigenti, applicando aliquote ordinarie (spesso anche senza tener conto dell'aliquota "agevolata" della prima casa) pur riguardando gli immobili il settore dell'edilizia residenziale pubblica.

In pratica, l'onere sociale che la gestione ERP comporta è addebitato totalmente all'Azienda.

Proprio per il notevole impegno finanziario che il pagamento dell'imposta annuale comporta e vista la rilevante crisi finanziaria che ha caratterizzato il periodo gestionale dell'ex IACP ed i cui effetti sono stati trasferiti all'Azienda attraverso l'accollo del disavanzo finanziario iniziale previsto dalla legge 30/02, esiste attualmente una situazione di forte indebitamento verso i Comuni per imposta ICI non pagata in esercizi precedenti e che, in gran parte dei casi, ha fatto scattare accertamenti onerosi essendo gli stessi maggiorati di sanzioni ed interessi.





ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

16. L'imposta Comunale

La situazione analitica degli avvisi e degli accertamenti ricevuti, comporterebbe un onere ICI così suddiviso (Euro):

Imposta	Sanzioni	Interessi	Altro	Totale
16.652.207,46	9.282.859,28	3.745.987,17	1.171,06	29.682.224,97

Le situazioni più rilevanti risultano le seguenti (debito complessivo):

Pomezia	2.938.836,65
Nettuno	2.679.504,31
Velletri	2.620.818,92
Tivoli	2.376.530,08
Anzio	2.238.370,12
Marino	1.736.804,42
Guidonia	1.672.543,79
Fiumicino	1.590.236,24
Frascati	1.472.737,28
Monterotondo	1.458.450,19
Ciampino	1.205.615,42
Albano	1.134.788,10
Palestrina	762.536,13
Grottaferrata	531.820,59
Ladispoli	470.333,88
Zagarolo	463.185,31
Genzano	441.815,92

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

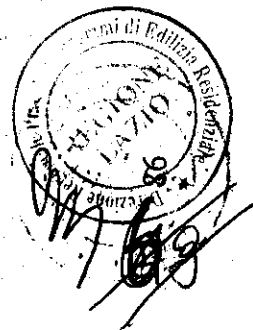
16. L'imposta Comunale

Per determinare quanto della suddetta passività faccia parte del disavanzo iniziale, occorre considerare quanto segue:

Gli avvisi/accertamenti ricevuti, sono così distribuiti negli anni:

ANNO	NUMERO	VALORE
1993	22	240.809
1994	21	2.353.107
1995	19	2.122.034
1996	21	2.029.537
1997	24	2.568.693
1998	33	2.546.323
1999	40	3.042.807
2000	44	3.359.845
2001	36	3.573.488
2002	30	2.770.861
2003	21	2.254.638
2004	14	1.622.004
2005	4	744.423

Nel complesso, gli avvisi/accertamenti sono pervenuti da 60 Comuni ma non per tutti gli anni.



96

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

16. L'imposta Comunale

Riguardo a tale passività potenziale, occorre osservare che:

- Il valore è sopravvalutato per effetto di sanzioni "trattabili" in fase di singola negoziazione del debito e per effetto di errori dell'Ente locale che in qualche caso ha considerato gli alloggi erariali gestiti ma non di proprietà dell'ATER;
- Il valore e' sottovalutato, essendo incompleta, rispetto al totale dei fabbricati, la lista degli avvisi e degli accertamenti ricevuti.

Nel complesso si ritiene realistico prendere come base di valutazione dell'indebitamento complessivo per ICI al 31 dicembre 2005 un importo di 30.000.000,00 Euro salvo i risultati delle verifiche in corso.

Avverso gli avvisi e gli accertamenti ICI l'Azienda, ritenendo iniquo il sistema di tassazione, ha fino ad oggi opposto ricorso attraverso in collaborazione anche con legali esterni.

La gran parte dei ricorsi non sono andati a buon fine, determinando quindi nel complesso solo un aggravamento del debito.

In base al complesso delle attività previste dal presente piano, occorre prevedere una serie di azioni rivolte all'azzeramento del debito in ragionevole arco temporale.

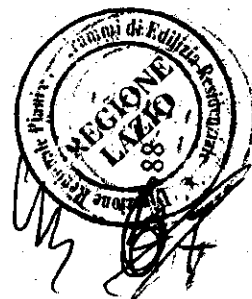
ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

16. L'imposta Comunale

In dettaglio, le azioni da intraprendere sono le seguenti:

- Iniziative in collaborazione con gli altri ATER tese a modificare il dettato legislativo ed a ridurre, se non ad eliminare, una tassa totalmente iniqua e che, nel "consolidato" della Pubblica Amministrazione crea inutili costi di gestione sia per gli Enti Locali sia per gli ATER risultando alla fine neutra: nella pratica, l'eventuale vantaggio per l'Ater e lo svantaggio conseguente per l'Ente Locale si annullerebbero nell'ambito dei conti consolidati pubblici.
Tale imposta è tanto più assurda se si considera che gli immobili di proprietà dell'Ente locale sono esenti da ICI mentre quelli "gestiti" dall'ATER che, pur opera nell'interesse del Comune per l'edilizia residenziale sociale, sono invece soggetti.
Ovviamente, il presente piano pur evidenziando tale attività da svolgere non considera, prudenzialmente, alcun beneficio nei conti futuri per effetto dell'eventuale riduzione/eliminazione dell'imposta.
- Completamento delle verifiche catastali degli immobili di proprietà per determinare le esatte rendite catastali, le destinazioni d'uso e quant'altro necessario per il calcolo dell'esatto onere ICI da calcolare sempre applicando le aliquote più basse della "prima casa".
- Analisi puntuale di tutti gli avvisi ed accertamenti ICI per verificarne la correttezza ed evidenziare le eventuali anomalie ed eventuali debiti prescritti.
- Confronto completo degli avvisi/accertamenti ricevuti con le singole azioni attualmente intraprese per produrre opposizione (interne ed esterne) ciò al fine di valutare la convenienza a continuare le azioni intraprese o sospenderle alla luce dei piani di rientro che si andranno necessariamente a definire.



ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

16. L'imposta Comunale

- Sviluppo di contatti diretti con i singoli Comuni, partendo da quelli con maggiore situazione debitoria, per riscontrare gli importi definitivamente dovuti, richiedere l'abbattimento o l'annullamento sostanziale delle sanzioni, proporre un piano di rientro del pregresso e definire gli importi correnti da corrispondere.

In sostanza, l'azione deve tendere a definire con i Comuni gli importi del debito pregresso più favorevoli all'Azienda e promuovere un piano di rientro che possa essere compatibile con le risorse finanziarie generabili nel periodo.

Inoltre, occorre iniziare il pagamento del corrente, accelerando il processo di rilevazione interna dei dati, al fine di evitare oneri ulteriori per ritardato pagamento.



19. LE NUOVE INIZIATIVE PER INCREMENTARE IL FLUSSO DELLE ENTRATE.

L'Azienda ha provveduto nel corso del 2006 ad indire gare per l'acquisizione di "hardware" e di nuovo software gestionale, non essendo più ipotizzabile continuare ad operare in stato di "precarietà" attraverso la connessione con il Centro elettronico dell'ATER del Comune di Roma il cui software evidenzia gravi carenze per notevole vetustà.

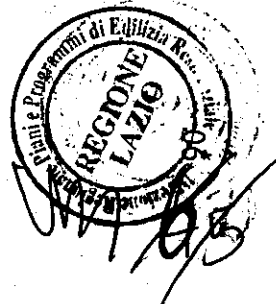
Peraltro l'ATER del Comune di Roma ha più volte invitato la nostra Azienda a staccarsi dal sistema centrale.

L'acquisizione dei nuovi sistemi è ormai prossima in quanto le gare si sono concluse e si è attualmente in fase di programmazione operativa.

Una volta collaudato il nuovo sistema gestionale e le nuove modalità operative, l'intero complesso procedurale è "esportabile" e, l'acquisita capacità, abbinata con mezzi efficienti, è proponibile per la gestione "conto terzi".

In tal senso l'ATER si potrà proporre come Azienda gestore di patrimoni di enti locali ed altre organizzazioni pubbliche.

Pur se tale programma è proponibile nel medio termine ed i conseguenti benefici economici non vengono in questa sede quantificati, è opportuna la stesura di un piano specifico teso all'individuazione precisa dei servizi che potrebbero essere offerti e del possibile mercato.



18. LA PREVISIONE DI COMPETENZA E DI CASSA TRIENNALE ELABORATA SULLA BASE DELLE AZIONI PREVISTE NEL PIANO.

Nella pagina che segue è delineata in dettaglio l'operazione finalizzata al ripianamento del disavanzo iniziale ex IACP secondo le indicazioni contenute nell'art. 17 legge 30/02 comma 5.

In particolare si ipotizza :

- Un realizzo complessivo di 54.000.000,00 Euro da alienazioni di 1.600 unità abitative per il triennio 2007 - 2009.
- Un'anticipazione finanziaria sul piano vendite modulare e che può determinare un'esposizione massima di circa 15.000.000,00 Euro, che verrebbe erogata a tranches e con un piano di rientro correlato agli incassi effettivi da alienazioni.

Quanto sopra consente di finanziare:

- La liquidazione dell'onere pregresso ICI previa trattazione con i Comuni per annullare in buona parte il peso degli oneri aggiuntivi per ritardato pagamento e concordando un piano di rientro graduale.
- La liquidazione delle passività residue maturate verso fornitori e terzi.
- La realizzazione di opere di manutenzione strutturali per sanare, almeno in parte la difficile situazione del patrimonio ereditata dall'ex IACP.
- La realizzazione dei necessari investimenti strutturali per garantire la piena operatività aziendale.
- La realizzazione di nuovi interventi costruttivi.

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

La previsione di competenza e di cassa

Al termine del triennio in esame, come evidenziato nel prospetto analitico che segue, rimarrebbero:

- + 9.000.000,00 Euro da incassare a seguito delle alienazioni,
- + 1.000.000,00 Euro da incassare per morosità pregressa,
- - 4.000.000,00 Euro di debiti residui verso il sistema bancario
- - 19.500.000,00 Euro di debiti per ICI pregressa rateizzata,
- + 4.500.000,00 Euro di economie da realizzare tramite abbattimenti sull'onere pregresso ICI (sanzioni ecc..).
- + 8.100.000,00 Euro di cassa attiva disponibile.

Ciò avendo liquidato nel triennio :

- 10.500.000,00 Euro di ICI pregressa.
- 2.500.000,00 Euro di oneri differiti del personale dipendente,
- 10.000.000,00 Euro di fornitori per debiti pregressi,
- 2.500.000,00 Euro di altre passività.

Ed avendo speso:

- 10.000.000,00 Euro per manutenzioni finalizzate a recuperare il patrimonio iniziale,
- 1.200.000,00 Euro per investimenti strutturali,
- 3.300.000,00 Euro di interessi passivi connessi all'anticipazione finanziaria.





ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

La previsione di competenza e di cassa

Destinazione delle entrate da alienazione alloggi ex art 17 legge 30/02 comma 5	2007		2008		Situazione a fine triennio	Residuo a fine triennio
	2007	2008	2008	2008		
Fonti di finanziamento:						
Vendita alloggi (numero)	1.600	350	530	720	1600	
Valore delle vendite	54.000.000	12.000.000	18.000.000	24.000.000	54.000.000	
Con la seguente movimentazione:						
Anticipazione bancaria sul programma di vendite	40.000.000	15.000.000	15.000.000	10.000.000	40.000.000	
Incessi da alienazioni unità immobiliari	54.000.000	8.400.000	14.400.000	21.300.000	44.100.000	9.900.000
Restituzione del capitale anticipato dalla banca	40.000.000	8.400.000	13.600.000	14.000.000	36.000.000	4.000.000
Realizzo di morosità pregresse	5.000.000	1.000.000	1.500.000	1.500.000	4.000.000	1.000.000
Totale fonti:	59.000.000	16.000.000	17.300.000	18.800.000	52.100.000	6.900.000
Uscite:						
Liquidazione dei debiti pregressi:						
Liquidazione ICI anni pregressi	30.000.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	10.500.000	19.500.000
Liquidazione debiti verso il personale esistenti al 31/12/05	2.500.000	1.500.000	1.000.000	-	-	-
Liquidazione dei lavori di manutenzione stabili	10.000.000	4.000.000	3.000.000	-	-	-
Liquidazione altre passività pregresse	2.500.000	1.000.000	1.000.000	-	-	-
Totale liquidazione debiti pregressi:	45.000.000	10.000.000	8.500.000	7.000.000	25.500.000	19.500.000
Fondo manutenzione immobili per risanamento immobili ottenuti dalla riappropriazione ex IACP	10.000.000	3.500.000	3.500.000	3.000.000	10.000.000	
Fondo per investimenti in mezzi e strutture per completare il processo organizzativo necessario per il funzionamento aziendale.						
Economie stimate su oneri pregressi ICI (riduzione sanzioni)	1.200.000	700.000	250.000	250.000	1.200.000	4.500.000
Liquidazione interessi per anticipazione finanziaria su vendite	4.500.000					
Investimenti in nuove opere	3.300.000	700.000	1.200.000	1.400.000	3.300.000	
Totale Uscite:	59.000.000	15.900.000	14.950.000	13.150.000	44.000.000	15.000.000
Residuo situazione di cassa		100.000	2.350.000	5.650.000	8.100.000	8.100.000

103

104

ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

La previsione di competenza e di cassa

Nel frattempo, avendo avviato le diverse iniziative esposte nei precedenti capitoli, la gestione aziendale corrente dimostra una tendenza al miglioramento come evidenziato nella pagina seguente.

Il procedimento richiede un più ampio periodo rispetto al triennio considerato risultando inizialmente ancora troppo dipendente la gestione aziendale dall'ERP.

Infatti, per la gestione corrente si ipotizza la seguente situazione di competenza economica:

- Disavanzo fisiologico dell'Azienda che si genera annualmente con l'attuale operatività: 6.840.000,00 Euro.
- Disavanzo 2007 ipotizzando le misure previste dal piano: 2.798.400,00 Euro.
- Disavanzo 2008 ipotizzando le misure previste dal piano: 1.423.400,00 Euro.
- Avanzo 2009 ipotizzando le misure previste dal piano: 116.600,00 Euro.

Che, sotto il profilo meramente finanziario, evidenzia la seguente stima :

- Disavanzo fisiologico dell'Azienda che si genera annualmente con l'attuale operatività e senza considerare gli aggravii di esercizi pregressi: 4.830.800,00 Euro
- Disavanzo 2007 ipotizzando le misure previste dal piano: 2.582.800,00 Euro.
- Disavanzo 2008 ipotizzando le misure previste dal piano: 1.542.500,00 Euro.
- Avanzo 2009 ipotizzando le misure previste dal piano: 414.500,00 Euro.

Il dettaglio è esposto nella pagina che segue.



ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA

Piano Industriale

La previsione di competenza e di cassa

	2006		2007		2008		2009	
	Competenza	Cassa	Competenza	Cassa	Competenza	Cassa	Competenza	Cassa
ENTRATE								
Fitti	9.120.000,00	4.195.200,00	9.120.000,00	9.120.000,00	9.920.000,00	10.520.000,00	5.003.200,00	7.500.000,00
Maggiori fitti locali commerciali	0	0	50.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	52.000,00	75.000,00
Riduzione fitti per vendite	0	0	280.000,00	560.000,00	560.000,00	560.000,00	280.000,00	560.000,00
Compensi su Opere rinegoziate	0	0	200.000,00	200.000,00	200.000,00	400.000,00	100.000,00	240.000,00
Compensi su opere di recupero ed. finanziate	0	0	200.000,00	200.000,00	220.000,00	400.000,00	100.000,00	240.000,00
Contratti quartiere	0	0	150.000,00	300.000,00	300.000,00	400.000,00	100.000,00	240.000,00
Prestazioni tecniche a terzi	0	0	200.000,00	400.000,00	400.000,00	600.000,00	50.000,00	250.000,00
Servizi a rimborso	3.000.000,00	1.440.000,00	3.200.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00	1.500.000,00	300.000,00
Recupero spese di manutenzione ordinaria	0	0	100.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	50.000,00	2.100.000,00
Utilizzo fondi per manutenzione stabili	0	0	3.500.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00	3.000.000,00	3.500.000,00	3.000.000,00
Utilizzo fondi per ristrutturazione aziendale	0	0	700.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	700.000,00	49.500,00
Totale entrate	12.120.000,00	5.635.200,00	17.140.000,00	17.855.000,00	17.855.000,00	18.635.000,00	10.873.200,00	13.444.500,00
COSTI								
Amministratori e sindaci	290.000,00	290.000,00	290.000,00	290.000,00	290.000,00	290.000,00	290.000,00	290.000,00
Personale	6.600.000,00	5.600.000,00	6.800.000,00	6.900.000,00	6.900.000,00	7.000.000,00	5.600.000,00	5.900.000,00
Spese per il funzionamento uffici	370.000,00	296.000,00	340.400,00	340.400,00	340.400,00	340.400,00	296.000,00	300.000,00
Spese diverse di amministrazione	700.000,00	560.000,00	630.000,00	630.000,00	630.000,00	630.000,00	560.000,00	450.000,00
Spese di amministrazione stabili	400.000,00	320.000,00	388.000,00	388.000,00	388.000,00	388.000,00	320.000,00	320.000,00
Spese di manutenzione stabili	4.000.000,00	1.600.000,00	5.000.000,00	4.500.000,00	4.500.000,00	4.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Spese per servizi a rimborso	3.500.000,00	1.400.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00	1.400.000,00	1.400.000,00
Totale spese gestionali	15.860.000,00	10.066.000,00	16.948.400,00	16.548.400,00	16.548.400,00	16.148.400,00	10.466.000,00	10.660.000,00
Imposta ICI	2.700.000,00	0	2.650.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.100.000,00	2.650.000,00	2.100.000,00
Altre tasse	200.000,00	200.000,00	190.000,00	180.000,00	180.000,00	170.000,00	190.000,00	180.000,00
Interessi	200.000,00	200.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	100.000,00	150.000,00	170.000,00
Totale spese	18.960.000,00	10.466.000,00	19.938.400,00	19.278.400,00	19.278.400,00	18.518.400,00	13.456.000,00	100.000,00
DEFICIT	- 6.840.000,00	- 4.830.800,00	- 2.798.400,00	- 1.423.400,00	- 1.423.400,00	- 1.160.000,00	- 2.582.800,00	- 1.542.500,00
								414.500,00



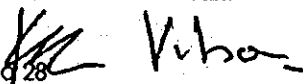
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA

Al Direttore Generale

ELENCO ALLEGATI

1. Legge Regionale 30/2002
2. Legge Regionale 12/1999
3. Regolamento Regionale n. 2 del 20/9/2000
4. Legge n. 560 del 24/12/1993
5. Delibera Commissariale n. 631 del 12/4/1996
6. Relazione al Piano di Vendita
7. Piano di Vendita
8. Piano di Risanamento
9. Deliberazione Giunta Regionale n. 571 del 2/7/2004
10. Proposta di progetto per la realizzazione del "censimento generale dell'utenza"
11. Determinazione Direttoriale n. 135 del 4/07/2006 "Recupero della morosità degli alloggi in locazione, occupati senza titolo e dei locali"
12. Determinazione Direttoriale n. 139 del 4/07/2006 "Istituzione Ufficio Speciale Temporaneo denominato UPI per la realizzazione degli obiettivi aziendali riguardanti l'informatizzazione aziendale"
13. Determinazione Direttoriale n. 152 del 18/07/2006 "Istituzione delle Agenzie"
14. Determinazione Direttoriale n. 153 del 18/07/2006 "Riforma della macchina amministrativa e burocratica per la semplificazione, snellimento, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa"
15. Determinazione Direttoriale n. 154 del 18/07/2006 "Recupero della morosità"
16. Determinazione Direttoriale n. 155 del 18/07/2006 "Definizione e formalizzazione del sistema dei controlli interni"
17. Determinazione Direttoriale n. 157 del 20/07/2006 "Obiettivi del Servizio Manutenzione e del Servizio Costruzioni"
18. Determinazione Direttoriale n. 158 del 20/07/2006 "Recupero crediti ex art. 20 Legge 513/77 a carico delle Cooperative Gescal Legge 60/63 art. 15/3"
19. Determinazione Direttoriale n. 202 del 27/09/2006 "Censimento dei locali commerciali ed aree di proprietà dell'ATER della Provincia di Roma"
20. Relazione di fine anno sullo stato delle attività e delle iniziative intraprese per il conseguimento degli obiettivi aziendali
21. Lettera in merito alla problematica della ripartizione del patrimonio e dei rapporti attivi e passivi tra le ATER costituite ai sensi dell'art. 2 Legge 30/2002
22. Esempio di determinazione dei canoni da parte di altra Ater
23. Esempio di ripartizione tra ente gestore ed utenza degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi

Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani



00192 Roma - Via Ruggero di Lauria 28

e-mail: direzione generale@aterprovinciadiroma.it



tel. 06 398 633 243

ISTITUTO AUTONOMO
PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ROMA

LCOM06

DELIBERA COMMISSARIALE N. 631 DEL 12 APR. 1996

Il Commissario Straordinario

VISTA La legge n. 560/93 con la quale, tra l'altro, è stato attribuito alla Regione il compito di formulare su proposta degli Enti proprietari, ivi compresi gli IACP, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili di ERP, nella misura massima del 75% e comunque non inferiore al 50% del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia;

VISTA la delibera commissariale n. 394 del 15/3/94, con la quale, la applicazione dell'art. 1, comma 4° della citata legge 560/93, è stata approvata la proposta - successivamente inoltrata alla Regione Lazio - per la cessione di n. 19.822 alloggi di ERP di proprietà dell'Istituto, corrispondenti al 53% del patrimonio abitativo cedibile nell'ambito territoriale della provincia di Roma;

PRESO ATTO che nella proposta di cessione, come sopra approvata, non sono state incluse - a titolo cautelativo - le abitazioni intese lacamente "di servizio" (alloggi ex INCIS Militari, ecc.), in quanto per tali abitazioni, stante la particolare configurazione e disciplina dei rapporti giuridici in essere, nonché la presenza di discordi pareri espressi al riguardo da alcune Amministrazioni interessate, non è stato possibile stabilire con certezza la loro posizione rispetto alla previsione contenuta nell'art. 1, comma 4° della citata legge 560/93 per la parte che esclude dalla vendita "gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti";

PRESO ATTO altresì della nota, prot. n. 8/7603 del 21/10/1994, con la quale, in relazione alla descritta situazione, il

- 2 -

Ministero dei LL.PP. - Segretariato Generale C.E.R. - in linea con l'orientamento assunto al riguardo dall'Istituto con lettera prot. n. 3743 del 3/5/1994, diretta tra gli altri allo stesso Ministero, con richiesta di parere, ha tra l'altro precisato:

- a) che gli alloggi ex INCIS, costruiti allo scopo di soddisfare esigenze abitative degli impiegati civili e militari dello Stato (R.D. 1165/38 art. 343), costituiscono patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- b) che gli alloggi ex INCIS non possono essere qualificati propriamente come alloggi "di servizio", in quanto per essi il rapporto di impiego è un presupposto per l'utilizzo dell'alloggio, ma non la finalità essenziale della concessione;
- c) che l'alloggio non va qualificato "di servizio" solo perché assegnato ad un pubblico dipendente, ma va individuato come tale in dipendenza di una effettiva strumentalità e funzionalità dell'alloggio stesso rispetto ad un determinato servizio. Tale assunto è stato ripetutamente confermato in giurisprudenza, ove si è rimarcato un inseparabile collegamento dell'alloggio "di servizio" con le funzioni esercitate (vedi Cassazione nn. 5074/32 - 3983/83 - 3305 e 4915/84);
- d) che nei piani di vendita previsti dalla legge 560/93 (tenuto conto delle precisazioni contenute nella citata nota n. 3/7603, bravamente richiamate ai precedenti punti a-b-c), possono essere legittimamente inseriti gli alloggi ex INCIS nonché tutte le altre abitazioni latamente intese di servizio, ivi compresi gli appartamenti di ERP assegnati a particolari categorie di pubblici dipendenti (ex INCIS militari, legge 171/61, ecc.), nonché alle forze dell'ordine a seguito di graduatorie speciali o riserve (artt. 9 e 10 del D.P.R. 1035/72) e disposizioni regionali attuative dei paragrafi 4 e 8 della delibera CIPE del 19/11/1981;

108

- 3 -

CONSIDERATO che in tale situazione, superate le iniziali incertezze per effetto delle precisazioni come sopra fornite dal Ministero dei LL.PP. - Segretariato Generale C.E.R. -, peraltro successivamente confermate dal medesimo Ministero con circolare n. 31/94, si rende indispensabile - al fine di pervenire ad una corretta ed equa applicazione della citata legge 560/93 - integrare la suddetta proposta di cessione con alloggi rientranti nelle categorie sopra richiamate, da individuarsi con gli stessi criteri di opportunità economica e sociale enunciati nella citata delibera commissariale di approvazione della stessa proposta.

DELIBERA

~~di approvare quanto enunciato in premesse;~~

di integrare la proposta di cessione approvata con delibera commissariale n. 394 del 15/3/1994, successivamente trasmessa alla Regione Lazio, con l'inclusione di ulteriori alloggi rientranti nelle categorie richiamate al punto 4/d delle premesse, che fa ascendere la consistenza della proposta stessa a n. 21.997 alloggi, di cui n. 18.334 ubicati nella città di Roma e n. 3.663 in provincia, corrispondente al 55% del patrimonio cedibile, facente parte dei complessi indicati nei nuovi elenchi debitamente aggiornati, allegati alla presente delibera, rispettivamente denominati "Elenco immobili in Roma" ed "Elenco immobili in Provincia";

di autorizzare gli Uffici competenti ad inoltrare la presente delibera alla Regione Lazio, nonché copia della stessa alle Amministrazioni Statali interessate.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dr.ssa Concetta Insenga)

1
N

PATRIMONIO PROPOSTO PER LA CESSIONE

BELLA RIEPILOGATIVA

	e Totale cedibile e	e Proposta di cessione e	e % su cedibile e
ROMA	33.061	18.334	55%
PROVINCIA	5.314	3.663	69%
TOTALE	39.375	21.997	55%



Mo

- 9 -

NA	S. Antonio	4
NA	Via Capena, 43	8
NETO ROMANO	Via S. Sebastiano, 16	8
DEL GANDOLFO	P.zza Caduti Via Fani	24
DEL GANDOLFO	P.zza Caduti Via Fani	36
DEL GANDOLFO	Via A. Costa, 5-9	20
DEL GANDOLFO	Via Boncompagni	24
DEL GANDOLFO	Via Costa, 10	16
DEL GANDOLFO	Via Kennedy	16
DEL GANDOLFO	Via Ugo La Malfa	24
DELNUCVC DI PORTO	Bella Vista/Via Fabrianesi	12
DE	P.zza E. Pistolesi, 2	8
DE	Via dello Specisno	16
RVETERI	L.go Goldoni	9
RVETERI	Loc. Fontana Fico	3
RVETERI	Via Basilicata, 2	9
ALLEFERRO	Via Manzoni Loc. S. Antonio	18
ALLEFERRO	Via Pontina, 10	18
IANO ROMANO	Via A. Gramsci	6
IANO ROMANO	Via Palmiro Togliatti	39
MACCIANO	P.zza della Scutana, 23	12
IUMICINO	Via Tago/Via Oder	196
IUMICINO	Via Vistola	98
IUMICINO	Via del Serbatolo, 35/35	32
IUMICINO	Via del Porto di Claudio, 17-19	208
RASCATI	Cocciano P.zza Giovanni XXIII, 1	27
RASCATI	Cocciano Via E. De Nicola, 4-12	45
RASCATI	Cocciano Via P. Togliatti, 18-23	80
RASCATI	Cocciano Via P. Togliatti, 2-16	64
CALLICANO	Via Calli, 25	10
GENAZZANO	Via delle Pianelle, 1 Loc. Santa M.	8
GENZANO	Via C. Caroselli	18
GENZANO	Via delle Regioni, 15	18
GENZANO	Via delle Regioni, 16	6
GENZANO	Via delle Regioni, 19-25	24
GENZANO	Via delle Regioni, 47-51	18
GENZANO	Via Emilia Romagna	50
GENZANO	Via Ugo La Malfa	36
GENZANO	Via USA	60

112

- 10 -

ANZANO	Via Val D'Aosta/Via URSS	24
ANZANO	V.le Regioni, 22	12
GUIDONIA	Via Clemente Maggiora/Via L. da Vinci	41
GUIDONIA	Via Douhet/Via Cammarota Adorno	8
GUIDONIA	Via Enea Possi, 5/Via Archiza da T.	77
GUIDONIA	Via Lunardi/Via L. da Vinci/Via E.	103
GUIDONIA	Via L. da Vinci/Via M. Gramsci/Via	51
GUIDONIA	Via Psico Andreano	21
GUIDONIA	Via Tiberio Ceccato/Via Lunardi/Via	72
LABICO	Via delle Carrozette, 6-7	12
LADISPOLI	V.le America, 17 Loc. Campo Vacci	13
MANDELA	Via S. Cosimato km. 2,00	6
MARZIANA	Loc. Fornaci	25
MARCELLINA	Via Rismondi, 2	6
MONTE ROTONDO	Via Aldo Moro, 2/12 Loc. Scalo	48
MONTE ROTONDO	Via dei Partigiani, 1	27
MONTECOMPATRI	Via delle Marmorelle, 52 Loc. Lagh.	20
MONTECOMPATRI	Via Rosmini, 11	7
MONTECOMPATRI	Via Rosmini, 13	7
MONTECOMPATRI	Via Rosmini s.n.c. Loc. La Cucca Fa	39
MONTEPORCIOCATONE	Via XV Luglio	34
PALERSTRINA	Via Veroli, 71	12
PALOMBARA SABINA	Via Ugo La Malfa, 3	8
PALOMBARA SABINA	V.le Ungheria, 23	8
ROCCA DI PAPA	Via della Portella, 9-10	28
ROCCA PRIORA	Via Colle S. Pietro, 8	6
SACROFANO	Via Val Canneto	24
SEGNI	Via 7 Marzo	41
SEGNI	Via Aminta Milani, 5	10
SEGNI	Via G. Marconi, 124	6
SEGNI	Via Marconi, 122	6
SEGNI	Via P.Q. da Riano	1
SEGNI	Via Ungheria, 33	8
SEGNI	Via Ungheria, 8	8
SEGNI	V.le Ungheria, 43-45-51	32
SUBIACO	Via S. D'Acquisto, 1	7
S. VITO ROMANO	Via dei Martiri, 38	6
S. VITO ROMANO	V.le Piave, 44	12
S. GREGORIO DA S.	Via di S. Gregorio	8

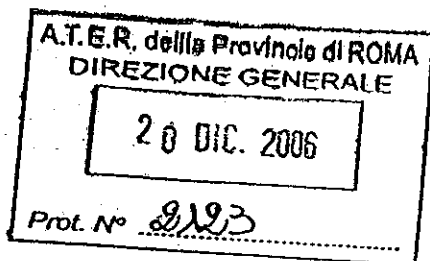
- 11 -

S. GREGORIO DA S.	Via Ippoliti	16
S. ORESTE	Loc. Noceto Via XXV Aprile	20
TIVOLI	Via della Colonnelle	50
TIVOLI	Via dell'Aeronautica Scrgo Nuovo	50
COLFA	Via Porzio delle Piane	21
TOR S. LORENZO		100
TORRITA TIBERINA	P.zza S. Maria, 13	6
TORRITA TIBERINA	V.le Maddalena, 3	2
TORVAIANICA		7
VALMONTONE	Loc. Grotticella	39
VELLETRI	Carc. di Ponente, 49	12
VELLETRI	Loc. Tronca Via Via G. Amendola -	40
VELLETRI	S. Biagio	80
VELLETRI	S. Biagio Via Giulio Pastore	38
VICOVARO	Via S. Giovanni Vecchio, 37	6
VICOVARO	Via S. Maria, 5/Via Leopardi, 2	10
VICOVARO	Via S. Vito, 71-73	36
ZAGAROLO	Via Tiburtina, 48	4
	Via Gabina, 3	9
TOTALE		3 863

114

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA**

Direzione Generale - Via Ruggeri di Lauria, 28 - 00192-Roma



Al Presidente
Romolo Rea

Al Presidente della Commissione
Risanamento Economico Finanziario
Arch. Valerio Ciafrei

Al Consiglio di Amministrazione

Arch. Adolfo Mancini
Geom. Francesco Colagrossi
Dr. Claudio Ricciotti
On. Maria Antonietta Sartori
Rag. Bruno D'Ambrogio

RELAZIONE

Oggetto: Piano di vendita aziendale per l'alienazione di unità immobiliari di E.R.P. facenti parte del Patrimonio aziendale.

Si espongono nelle presente relazione i riferimenti normativi e le analisi tecnico economiche che hanno condotto i Servizi aziendali a redigere il "Piano di Vendita" compreso nel Piano Industriale finalizzato al risanamento dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma.

In data 31-12-1993 veniva pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.306 la legge 24-12-1993 n.560 la quale stabiliva le norme per l'alienazione degli alloggi di edilizia Residenziale Pubblica.

L'art. 1 comma 1 della Legge 24-12-1993 n.560 definiva alloggi di E.R.P. quelli acquisiti, realizzati recuperati a totale carico, con il concorso o con il contributo dello Stato, della Regione o di Enti Pubblici territoriali, nonché quelli realizzati, con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori, ai sensi della Legge 14-2-1963 n.60, dallo Stato, da Enti Pubblici Territoriali e dagli I.A.C.P.

In attuazione della Legge 24-12-1993 n.560 l'allora I.A.C.P. della Provincia di Roma provvedeva alla redazione dei "Piani di vendita" che venivano approvati con Delibere Commissariali n.394 del 15-3-1994 e n.631 del 12-4-1996 della quale era parte integrante l'elenco delle unità immobiliari da alienare nei comuni della provincia di Roma.

115

Con l'entrata in vigore della L.R. 3-9-2002 n.30 venivano costituite le A.T.E.R. del Lazio, tra le quali l'A.T.E.R. della Provincia di Roma avente quale ambito territoriale di competenza il territorio della provincia di Roma escluso il comprensorio di Civitavecchia.

L'Azienda in osservanza dell'art.17 comma 5 della L.R. n.30/2002 e delle successive modifiche ed integrazioni introdotte dalla Legge finanziaria regionale n.4 art.76 del 28-4-2006 ha provveduto a elaborare un "Piano industriale", il quale dovrà essere adottato dal C.d.A. entro il 31-12-2006, ed avente quale obiettivo il risanamento aziendale.

Elemento essenziale del Piano sopra menzionato è il "Piano di vendita", per l'alienazione di parte del patrimonio immobiliare residenziale dell'Azienda, il quale è stato redatto dai Servizi in conformità alla D.G.R. n. 571 del 2-7-2004, che ai sensi della L.R. 6 agosto 1999 n.12 art.3 comma 1/o e della L.R.30/2002 art.15 comma 2/c e art.17 comma 3 punto 4, rappresenta il dispositivo con cui la Regione Lazio ha determinato i criteri per la cessione degli alloggi di E.R.P. ed al quale alla data delle presente bisogna attenersi per l'adozione dei relativi piani di vendita.

I criteri compresi nella sopra menzionata D.G.R. 571 del 2-7-2004 stabiliscono che il "Piano di vendita" venga articolato in due sub piani come di seguito denominati:

sub piano "A" - il quale si riferisce agli alloggi già inseriti nei piani di vendita trasmessi alla Regione;

sub piano "B" - nuovo piano di vendita relativo agli alloggi compresi in fabbricati nei quali sia stata manifestata una massiccia propensione all'acquisto, che potranno sostituire quegli alloggi per i quali non è stata avanzata alcuna istanza di acquisizione in proprietà.

Considerato che:

- l'Arch. Valeri Ciafrei, nella qualità di Presidente della Commissione Risanamento Economico, Finanziario, ha avanzato la proposta di comprendere nel piano di alienazione, tutti i comuni della Provincia di Roma nei quali sono presenti unità immobiliari facenti parte del patrimonio aziendale, prevedendo il seguente criterio di individuazione numerica:

- a) per i comuni comprendenti fino a 60 alloggi vendibili - n° 12 alloggi;
- b) per i comuni comprendenti oltre 60 alloggi vendibili - n° alloggi = 20% alloggi vendibili;
- c) nei comuni nei quali sono compresi meno di 12 alloggi e siano state riscontrate propensioni all'acquisto - tutti gli alloggi vendibili;

con il seguente ordine di preferenza:

- a) unità immobiliari che consentano il completamento della vendita dell'intero fabbricato;
- b) unità immobiliari comprese in fabbricati ed in scale nei quali sia stata manifestata la più alta percentuale di propensione all'acquisto;
- c) unità immobiliari che consentano il completamento della vendita di una intera scala;

116

- è imminente la scadenza del termine del 31-12-06, fissato dalla L.R. del 28-4-06 n.4 art.76 ,per la presentazione del piano industriale rivolto al risanamento Aziendale, di cui il Piano delle vendite è parte integrante;
- l'attuale Piano di Vendita può essere denominato , come previsto dalla D.G.R. 571 del 2-7-2004 , Piano sub "A" in quanto le unità immobiliari in esso comprese corrispondono a quelle già inserite nel piano di vendita ex IACP approvato con Delibera Commissariale 631/96;

Vista

- la L.R. n.9/2005 con la quale viene disposto che il ricavato dalla alienazione di parte del patrimonio immobiliare venga destinato, fino ad un massimo dell'80%, al risanamento aziendale;
- la vitale importanza per l'Azienda di procedere ,entro l'anno 2007, alla cessione di n. 450-500 alloggi al fine di garantire un introito di cassa pari ad € 15.000.000,00 necessari per fronteggiare :
 - a) il disavanzo consolidato al 31-12-2005;
 - b) i disavanzi gestionali correnti ;
 - c) lo scoperto di conto corrente ;
- la verifica effettuata dal Servizio Patrimonio in collaborazione con il Servizio Vendite e Recupero Morosità relativamente alla propensione manifestata da n. 1805 utenti per l'acquisto di alloggi compresi nel piano sub "A".

Si ritiene di poter adottare la seguente linea di azione :

- conferma del Piano di vendita sub "A" relativo agli alloggi facenti parte della Delibera Commissariale 631/96 nella quale erano comprese n.3663 unità immobiliari e individuazione tra queste di 450-500 unità tra quelle aventi la rendita catastale più elevata, ed una situazione tecnica ed amministrativa regolare;
- redazione del Piano di vendita sub "B", al fine di sostituire , come previsto dalla D.G.R. n.571/2004, gli alloggi del piano sub "A" per i quali non si è manifestata propensione all'acquisto.

Il piano sub "B" che si allega in copia è stato redatto in conformità ai criteri indicati dal Presidente della Commissione Risanamento Economico e Finanziario Arch. Valerio Ciafrei, .

In relazione all'elaborazione del presente piano sub "B" , il Piano di Vendita complessivo dell'Azienda risulta così articolato:

117

	Alloggi non vendibili	N° di alloggi con + di 50 anni di vetustà	N° di alloggi con - di 50 anni di vetustà	Totale Alloggi	Valore Catastale
Precedente Piano di vendita "alloggi compresi nella Delib. Commiss. n.631/1996	836	473	2354	3663	
Numero di propensioni ricevute per alloggi compresi nel Piano di vendita sub "A"				1805	€ 95.922.699,00
Numero di alloggi che è possibile integrare nel Piano vendita sub "B"				1858	
Numero di alloggi che si è ritenuto necessario inserire nel Piano di vendita sub "B"	0	158	1014	1172	* € 44.845.022,00
TOTALE					€ 140.767.723,00

* valore presunto determinato attraverso media aritmetica, delle rendite di n.166 unità immobiliari comprese nel piano di vendita sub "B".

Il piano di vendita comprenderà pertanto n.2977 alloggi così suddivisi :

- piano sub "A" - n. 1805 unità immobiliari
- piano sub "B" - n.1172 unità immobiliari

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Si allegano :

- Piano di Vendita sub "A"
- Piano di Vendita sub "B"
- Delibera Commissariale n.631 del 12-4-1996
- Legge 560/93 con modifiche apportate dalla Legge 136/1999 art.4
- Legge Regionale n.12 del 6-8-1999
- Legge Regionale n. 30/2002
- D.G.R. n.571 del 2-7-2004
- Legge Regionale n.9 del 17-2-2005
- Legge Regionale n. 4 del 28-4-2006.

Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani



MB

A.T.E.R. DELLA PROVINCIA DI ROMA
PIANO DI VENDITA SUB "B"
 Legge 560/1993 - D.G.R.n.571/2004

COMUNE	VIA / LOCALITA'	N. alloggi	Legge di fin.to	Anno costr.
AGOSTA	Via Circonvallazione ,5	6	Legge n.640 del 9-8-1954	1963
ARTENA	Via Valmontone 21/a -21/b- 21/c	19	L.10 aprile 1947 n.261	1949
CAPENA	Via di Capena - Loc. S. Antonio	4	L. 27 maggio 1975, n.166	1979
CARPINETO ROMANO	Via Annunziata Nuova 14 -sc. A dell'edificio con scale ABCDEF	10	L.08 agosto 1977 n.513	1987
CASTEL S. PIETRO	Via Consortile ,3	6		1953
CASTELMADAMA	Via Aniene ,44	5	Legge n.640 del 9-8-1954	1963
CICILIANO	Via delle Pianelle,17-21-23	16	L. 27 maggio 1975, n.166	1983
CAPRANICA PRENESTINA	Via di Palestrina ,3	6	Legge n.640 del 9-8-1954	1960
CIVITELLA S.PAULO	Via Umberto I,108	12	Legge n.640 del 9-8-1954	1958
COLLEFERRO	Via Giotto ,175	22	L. 14 febbraio 1963, n.60	1978
COLLEFERRO	Via Giotto ,175 scale F-I	22	L. 14 febbraio 1963, n.60	1978
COLONNA	Via 2 Giugno	24	L.05 agosto 1978, n.457	1987
CIAMPINO	Via Parigi	48	L.05 agosto 1978, n.457	1987
CIAMPINO	Via Bruxelles	40	L.05 agosto 1978, n.457	1993
GORGA	Via della Libertà	10	Legge 179/92	2004
GROTTAFERRATA	Via Vecchia di Marino (C)	20	L.05 agosto 1978, n.457	1982
GROTTAFERRATA	Via Vecchia di Marino (I-L)	18	L.08 agosto 1977 n.513	1982
GROTTAFERRATA	Via XX Settembre,17	6	L.02 luglio 1949 n.408	1953
LADISPOLI	Viale America - scala F	10	L.05 agosto 1978, n.457	1984
LARIANO	Via della Pescara 1-11	36	L.05 agosto 1978, n.457	1986
LANUVIO	Via S.G. Bosco	20	L.05 agosto 1978, n.457	1987
MAZZANO ROMANO	Via dell'Agnese,2	26	L.05 agosto 1978, n.457	1986
MARINO	Via P. Nenni,8	1	L. 14 febbraio 1963, n.60	1971
MARINO	Via Amendola,9-11	17	L.05 agosto 1978, n.457	1987
MARINO	Via Amendola, 19-21-23	18	L.05 agosto 1978, n.457	1987

119

	COMUNE	VIA / LOCALITA'	N. alloggi	Legge di fin.to	Anno costr.
	MARINO	Via Amendola, 1-3-5-7	35	L.05 agosto 1978, n.457	1987
	MENTANA	Via Vigna Santucci, 1	6	L.10 aprile 1947 n.261	1948
	MENTANA	Via Mnscatelli, 107-145	1	ex ISES	1949
	MORLUPO	Via Boocioni,	25	L.05 agosto 1978, n.457	1996
	MORLUPO	Via C. Battisti, 82	1	L.02 luglio 1949 n.408	1953
	MANDELA	Via San Cosimato, 19	1	Legge n.640 del 9-8-1954	1961
	MARCELLINA	Via Monte Gennaro, 55 -scala B	9	L. 22 ottobre 1971, n. 865	1978
	MONTORIO ROMANO	Via IV Novembre, 4	2	Legge n.640 del 9-8-1954	1963
	MONTELANICO	Via Ronzoni, 3	21	L.05 agosto 1978, n.457	1996
	NETTUNO	Via dell Olmo 54 - (P-Q)	12	GESCAL	1975
	NETTUNO	Via dell Olmo 54 - (D-E-F-G)	24	GESCAL	1975
	NETTUNO	Via dell Olmo 54 - (N-O)	12	GESCAL	1975
	NETTUNO	Via dell Olmo 54 - (H-I)	12	GESCAL	1975
	NETTUNO	Via dell Olmo 54 - (C)	6	GESCAL	1975
	NETTUNO	Via Lucania (C-D)	12	L. 22 ottobre 1971, n. 865	1980
	NETTUNO	Via Lucania (H-I)	12	L. 22 ottobre 1971, n. 865	1980
	NEMI	Via Vigna Grande	12	L.05 agosto 1978, n.457	1988
	NAZZANO	Via Monte dei Frati	30	L.05 agosto 1978, n.457	1984
	OLEVANO ROMANO	Via della Repubblica (fabbr.4 - 6)	12	PAT.	1978
	PALESTRINA	Via Levi, 7	2	PAT.	1959
	PALESTRINA	Viale Ungheria, 75	4	L.10 aprile 1947 n.261	1955
	PALESTRINA	Viale Ungheria, 73	4	L.10 aprile 1947 n.261	1955
	PALESTRINA	Viale Ungheria, 71	4	L.10 aprile 1947 n.261	1955
	PALESTRINA	Viale Ungheria, 69	12	L.10 aprile 1947 n.261	1957
	PALESTRINA	Viale Ungheria, 30-32	12	L.10 aprile 1947 n.261	1962
	PALESTRINA	Viale Ungheria, 22-24-26-28	27	L.10 aprile 1947 n.261	1962
	PALESTRINA	Via della Croce 5,7,9	18	Legge n.640 del 9-8-1954	1969

120

COMUNE	VIA / LOCALITA'	N. alloggi	Legge di fin.to	Anno costr.
PALESTRINA	Via Petriani,42	18	L.10 aprile 1947 n.261	1962
PALESTRINA	Viale Sabotino	45	Legge n.640 del 9-8-1954	1962
PALESTRINA	Via Prenestina Nuova	12		1953
PALESTRINA	Via Prenestina Nuova	30		1953
POLI	Via Margherita di Savoia,10	18	L. 27 maggio 1975, n.166	1985
POLI	Via L. Torlonia ,17	1	L.02 luglio 1949 n.408	1956
POMEZIA	Piazza delle Regioni scale A-B-E-F	68	L. 14 febbraio 1963, n.60	1979
POMEZIA	Via Varrone	17	GESCAL	1971
POMEZIA	Via Turati	70	L. 14 febbraio 1963, n.60	1978
POMEZIA	Via delle Vittorie scale A-B-D	12	PAT.	1982
RIANO	Via P.G. da Riano	4	L.02 luglio 1949 n.408	1956
ROCCA PRIORA	Via Fontana Maggiore,124	2	L.02 luglio 1949 n.408	1955
ROCCA PRIORA	Piazza Colle S. Pietro, 2	6	L.02 luglio 1949 n.408	1960
ROCCA PRIORA	Piazza Colle S. Pietro, 15	6	Legge n.640 del 9-8-1954	1958
ROVIANO	Loc. Leveta Fabbr.1/3	14	L.05 agosto 1978, n.457	2000
SUBIACO	Loc. Oliveto Piano scale A - C	12	L.05 agosto 1978, n.457	
S.VITO ROMANO	Via Trento e Trieste,2	3	L.10 aprile 1947 n.261	1949
TIVOLI	Via Empolitana ,144	9	L.02 luglio 1949 n.408	1954
TIVOLI	Via Case Popolari,1	16	L.10 aprile 1947 n.261	1948
TIVOLI	Via Amendola /Via Gaffi	7	GESCAL	1971
TORRITA TIBERINA	Viale Principe di Piemonte	4		1955
TREVIGNANO	Via Montecelio	24	L.05 agosto 1978, n.457	1986
VELLETRI	Via E. Moresi / Via delle Fosse	16	INAGESCAL	1949
ZAGAROLO	Via del Cinema - scala C edif B/6	8	L.05 agosto 1978, n.457	1996
TOTALE ALLOGGI		1172		

SERVIZIO PATRIMONIO
SEZIONE TECNICA
Piazza dei Navigatori, 15 - Roma

PIANO DI VENDITA

ELENCO ALLOGGI GIA' INSERITI NELLA DELIBERA COMMISSARIALE
N. 631/ 1996

122

**A.T.E.R. DELLA PROVINCIA DI ROMA
PIANI DI VENDITA**

alloggi già inseriti nella Delibera Commissariale n. 631 del 12-04-1986

	COMUNE	VIA / LOCALITA'	N. alloggi	Legge di fin.to	Anno costr.
1	ALBANO LAZIALE	Via del Mare,5 Loc. Pavona	24	L. 14 febbraio 1963, n.60	1972
2	ALBANO LAZIALE	Via Mascagni,5	39	L.05 agosto 1978, n.457	1983
3	ALBANO LAZIALE	Via Roma,11 Loc. Pavona	36	L. 27 maggio 1976, n.166	1979
4	ALBANO LAZIALE	Via Verdi,75	65	L. 22 ottobre 1971, n. 865	1980
6	ANGUILLARA	Via Tolstoi	27	L.05 agosto 1978, n.457	1986
6	ANGUILLARA	Via Gramsci Loc. Diadaro	24	L.05 agosto 1978, n.457	1983
7	ANZIO	Via Germania	24	PAT.	1978
8	ANZIO	Via Francia	22	PAT.	1978
9	ANZIO	Via Olanda	24	PAT.	1978
10	ANZIO	Via Belgio	22	PAT.	1978
11	ANZIO	Via Lussemburgo	20	PAT.	1978
12	ANZIO	Via Belgio / Via Inghilterra	24	PAT.	1978
13	ANZIO	Piazza della Pace,11-20	50	UNRA CASAS	1948
14	ANZIO	Via Merope	10	GESCAL	1978
15	ANZIO	Via Nettunense,68	42	L.05 agosto 1978, n.457	1987
16	ANZIO	Via Varese,9	7	GESCAL	1972
17	ANZIO	Via Veneto,3	4	GESCAL	1972
18	ARDEA	Piazza Mazzini,5-7-9	18	PAT.	1963
18	ARDEA	Via dei Germani / Via dei Fenicolleri	22	L. 27 maggio 1976, n.106	1980
20	ARDEA	Via F. Crispi,2-4/ Via C. Caffareo	8	PAT.	1977
21	ARDEA	Via C. Poerio	36	PAT.	1979
22	ARICCIA	Via Alcide De Gasperi	29	L.05 agosto 1978, n.457	1982
23	ARICCIA	Via Cerquetto,76	13	L. 22 ottobre 1971, n. 865	1973
24	ARICCIA	Via Massimo D'Azoglio,43	10	UNRA CASAS	1949
25	ARTENA	Via T. De Angelis,43	6	L.02 luglio 1949 n.408	1961
26	BRACCIANO	P.le Formaggi	24	ex- INCIS	1955
27	BRACCIANO	Via Dominici, 15- 21	24	UNRA CASAS	1949
28	BRACCIANO	Via Salvo D'Acquisto	81	L.08 agosto 1977 n.513	1984

	COMUNE	VIA / LOCALITA'	N. alloggi	Legge di fin.to	Anno costr.
29	CAMPAGNANO di ROMA	Via G. Chiatti,2	4	PAT.	1955
30	CAPENA	Via Capena,43	5	L. 14 febbraio 1963, n.60	1971
31	CARPINETO ROMANO	Via S. Sebastiano,10	8	L.02 luglio 1949 n.408	1961
32	CASTEL GANDOLFO	P.zza Caduti Via Fani	46	PAT.	1979
33	CASTEL GANDOLFO	Via A. Costa,5-9	9	L.4 novembre 1963 n.1460	1952
34	CASTEL GANDOLFO	Via Bonomelli	24	UNRA CASAS	1949
35	CASTEL GANDOLFO	Via Ugo La Malfa	24	PAT.	1969
36	CASTELNUOVO DI PORTO	Loc. Bella Vista/ Via Fabrianese	12	PAT.	1977
37	CAVE	P.zza E. Pistolesi,2	8	L.02 luglio 1949 n.408	1958
38	CAVE	Loc. Spociano	16	L.05 agosto 1978, n.457	1987
39	COLLEFERRO	Via Manzoni Loc.S. Antonio	3	L. 14 febbraio 1963, n.60	1958
40	COLLEFERRO	Via Pontinia,10	2	PAT.	1973
41	FIANO ROMANO	Via A. Gramsci	6	PAT.	1959
42	FIANO ROMANO	Via Palmiro Togliatti	39	L.05 agosto 1978, n.457	1987
43	FILACCIANO	Piazza della Fontana,23	12	PAT.	1976
44	FIUMICINO	Via Tago	98	PAT.	1979
45	FIUMICINO	Via Oder	98	PAT.	1979
46	FIUMICINO	Via Vistola	98	PAT.	1979
47	FIUMICINO	Via del Serbatoio,35 / 45- Via dello Orate	32	PAT.	1949
48	FIUMICINO	Via del Porto di Claudio,17-19	208	PAT.	1949
49	FRASCATI	Loc. Cocciano P.zza Giovanni XXIII	27	L. 27 maggio 1975, n.166	1963
50	FRASCATI	Loc. Cocciano Via E. de Nicola, 4-12	44	L. 27 maggio 1975, n.166	1982
51	FRASCATI	Loc. Cocciano Via P. Togliatti,18 - 22	80	L. 14 febbraio 1963, n.60	1978
52	FRASCATI	Loc. Cocciano Via P. Togliatti, 2-16	64	L. 14 febbraio 1963, n.60	1978
53	GALLICANO	Via Pianelle,1 Loc.Santa Maria	1	GESCAL	1949
54	GENAZZANO	Via C. Coroselli	18	L. 27 maggio 1975, n.166	1984
55	GENZANO	Via delle Regioni,15	9	L. 14 febbraio 1963, n.60	1977
56	GENZANO	Via delle Regioni,16	6	PAT.	1973
57	GENZANO	Via delle Regioni,19-25	24	L.28 marzo 1968 n.422	1976
58	GENZANO	Via delle Regioni,47-51	18	L. 27 maggio 1975, n.166	1980
59	GENZANO	Via Emilia Romagna	50	L.05 agosto 1978, n.457	1987

124

	COMUNE	VIA / LOCALITA'	N. alloggi	Legge di fin.to	Anno costr.
60	GENZANO	Via Ugo La Malfa	39	L.05 agosto 1978, n.457	1984
61	GENZANO	Via USA	55	L. 22 ottobre 1971, n. 865	1977
62	GENZANO	Via Val D'Ansta / Via URSS	13	UNRA CASAS	1949
63	GUIDONIA	Via Clemente Maggiora / Via L. da Vinci	120	PAT.	1938
64	GUIDONIA	Via Douhot / Via Cammaroto Adorno		PAT.	1938
65	GUIDONIA	Via Enea Rossi,5 / Via A. da Taranto		PAT.	1938
66	GUIDONIA	Via Lunardi / Via L. da Vinci / Via E. Rossi		L.10 aprile 1947 n.261	1938
67	GUIDONIA	Via L. da Vinci / Via A. Gramsci		PAT.	1938
68	GUIDONIA	Via Paolo Andreano		PAT.	1938
69	GUIDONIA	Via T. Cavallo / Via Lunardi		PAT.	1938
70	LABICO	Loc. Carozzette	12	PAT.	1975
71	LADISPOLI	V.le America,27 Lc. Campo Vaccino	13	L.05 agosto 1978, n.457	1984
72	MANZIANA	Loc. Fornaci	25	L.05 agosto 1978, n.457	1986
73	MARCELLINA	Via Rismondi,2	3	GESCAL	1969
74	MONTEROTONDO	Via Aldo Moro,2/12 Loc.Scalo	48	L.05 agosto 1978, n.457	1980
75	MONTEROTONDO	Via dei Partigiani,1	27	PAT.	1959
76	MONTECOMPATRI	Via delle Marmorelle	20	EXISES	1976
77	MONTECOMPATRI	Via Rosmini	14	PAT.	1962
78	MONTECOMPATRI	Via Don Bassani	39	PAT.	1983
79	MONTEPORZIOCATONE	Via XXV Luglio	34	L.08 agosto 1977 n.513	1985
80	PALOMBARA SABINA	Via Margottini	8	PAT.	1963
81	PALOMBARA SABINA	Via Ungeria	8	PAT.	1963
82	ROCCA DI PAPA	Via della Portella / Via Campi di Annibale	28	L.02 luglio 1949 n.408	1963
83	ROCCA PRIORA	Via Colle S. Pietro	6	L.02 luglio 1949 n.408	1971
84	SACROFANO	Via Val Carneto	24	IGES	1976
85	SEGNI	Via 7 Marzo	41	L.05 agosto 1978, n.457	1984
86	SEGNI	Via Marconi	1		1958
87	SUBIACO	Via S. D'Acquisto	5	PAT.	1962
88	S. VITO ROMANO	Viale Piave	12	PAT.	1961
89	S. ORESTE	Loc. Naceto Via XXV Aprile	20	L. 27 maggio 1975, n.166	1983

	COMUNE	VIA / LOCALITA'	N. alloggi	Legge di fin.to	Anno costr.
90	TIVOLI	Largo Colonnelle	50	PAT.	1986
91	TIVOLI	Via dell'Aeronautica	50	L.05 agosto 1978, n.457	1987
92	VALMONTONE	Loc.Grotticella	39	L.05 agosto 1978, n.457	1984
93	VELLETRI	Circ. di Ponente,49	11	L.02 luglio 1949 n.408	1954
94	VELLETRI	Loc. Tronca Via G. Amondola	60	L. 27 maggio 1975, n.166	1984
95	VELLETRI	S. Biagio	80	L.05 agosto 1978, n.457	1988
96	VELLETRI	S. Biagio Via Giulio Pastore	38	L. 14 febbraio 1963, n.60	1980
97	VELLETRI	Via S. Giovanni Vecchio,37	6	L. 14 febbraio 1963, n.60	1975
98	VICOVARO	Via S. Vito,71-73	36	PAT.	1982
99	ZAGAROLO	Via Gabinova,3	9	L.10 aprile 1947,n.261	1959
		TOTALE ALLOGGI N°	2827		

ALBANO

Via VERDI, 75

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	19251	A	1	7	1539	2	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
2	19252	A	2	7	1539	3	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
3	19253	A	3	7	1539	4	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
4	19254	A	4	7	1539	5	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
5	19255	A	5	7	1539	6	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
6	19256	A	6	7	1539	7	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
7	19257	A	7	7	1539	8	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
8	19258	A	8	7	1539	9	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
9	19259	A	9	7	1539	10	A/3	2	7,0	€ 668,81	1980	
10	19260	A	10	7	1539	11	A/3	2	4,5	€ 429,95	1980	
11	19261	A	11	7	1539	12	A/3	2	4,5	€ 429,95	1980	
12	19262	A	12	7	1539	13	A/3	2	7,0	€ 668,81	1980	
13	19263	A	13	7	1539	14	A/3	2	4,0	€ 382,18	1980	

ALBANO

Via VERDI, 75

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	19264	B	1	7	1538	2	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
2	19265	B	2	7	1538	3	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
3	19266	B	3	7	1538	4	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
4	19267	B	4	7	1538	5	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
5	19268	B	5	7	1538	6	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
6	19269	B	6	7	1538	7	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
7	19270	B	7	7	1538	8	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
8	19271	B	8	7	1538	9	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
9	19272	B	9	7	1538	10	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
10	19273	B	10	7	1538	11	A/3	2	4,5	€ 429,95	1980	
11	19274	B	11	7	1538	12	A/3	2	4,5	€ 429,95	1980	
12	19275	B	12	7	1538	13	A/3	2	7,0	€ 668,81	1980	
13	19276	B	13	7	1538	14	A/3	2	4,0	€ 382,18	1980	

ALBANO

Via VERDI, 75

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
19277	C	1	7	1540	2	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
19278	C	2	7	1540	3	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
19279	C	3	7	1540	4	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
19280	C	4	7	1540	5	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
19281	C	5	7	1540	6	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
19282	C	6	7	1540	7	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
19283	C	7	7	1540	8	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
19284	C	8	7	1540	9	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
19285	C	9	7	1540	10	A/3	2	7,0	€ 668,81	1980	
19286	C	10	7	1540	11	A/3	2	4,5	€ 429,95	1980	
19287	C	11	7	1540	12	A/3	2	4,5	€ 429,95	1980	
19288	C	12	7	1540	13	A/3	2	7,0	€ 668,81	1980	
19289	C	13	7	1540	14	A/3	2	4,0	€ 382,18	1980	

ALBANO

Via VERDI,75

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192670	D	1	7	1542	2	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
2	192671	D	2	7	1542	3	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
3	192672	D	3	7	1542	4	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
4	192673	D	4	7	1542	5	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
5	192674	D	5	7	1542	6	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
6	192675	D	6	7	1542	7	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
7	192676	D	7	7	1542	8	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
8	192677	D	8	7	1542	9	A/3	2	6,0	€ 573,27	1980	
9	192678	D	9	7	1542	10	A/3	2	7,0	€ 688,81	1980	
10	192679	D	10	7	1542	11	A/3	2	4,5	€ 329,95	1980	
11	192680	D	11	7	1542	12	A/3	2	4,5	€ 329,95	1980	
12	192681	D	12	7	1542	13	A/3	2	7,0	€ 688,81	1980	
13	192682	D	13	7	1542	14	A/3	2	4,0	€ 382,18	1980	

ALBANO

Via VERDI,75

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192683	E	1	7	1543	2	A/3	2	6	€ 573,27	1980	
2	192684	E	2	7	1543	3	A/3	2	6	€ 573,27	1980	
3	192685	E	3	7	1543	4	A/3	2	6	€ 573,27	1980	
4	192686	E	4	7	1543	5	A/3	2	6	€ 573,27	1980	
5	192687	E	5	7	1543	6	A/3	2	6	€ 573,27	1980	
6	192688	E	6	7	1543	7	A/3	2	6	€ 573,27	1980	
7	192689	E	7	7	1543	8	A/3	2	6	€ 573,27	1980	
8	192690	E	8	7	1543	9	A/3	2	6	€ 573,27	1980	
9	192691	E	9	7	1543	10	A/3	2	7	€ 688,81	1980	
10	192692	E	10	7	1543	11	A/3	2	4,5	€ 329,95	1980	
11	192693	E	11	7	1543	12	A/3	2	4,5	€ 329,95	1980	
12	192694	E	12	7	1543	13	A/3	2	7	€ 688,81	1980	
13	192695	E	13	7	1543	14	A/3	2	4	€ 382,18	1980	

ALBANO

Via ROMA,3

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192431	A	1	13	1441	3	A/3	1	6,0	€ 725,00	1979	
2	192432	A	2	13	1441	4	A/3	1	6,0	€ 725,00	1979	
3	192433	A	3	13	1441	5	A/3	1	6,0	€ 725,00	1979	
4	192434	A	4	13	1441	6	A/3	1	6,0	€ 725,00	1979	
5	192435	A	5	13	1441	7	A/3	1	6,0	€ 725,00	1979	
6	192436	A	6	13	1441	8	A/3	1	6,0	€ 725,00	1979	
7	192437	A	7	13	1441	9	A/3	1	5,0	€ 775,00	1979	
8	192438	A	8	13	1441	10	A/3	1	6,0	€ 725,00	1979	

128

ALBANO

Via ROMA, 5

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192159	B	1	13	1441	12	A/3	1	6,0	€ 100,25	1979	
2	192160	B	2	13	1441	13	A/3	1	6,0	€ 100,25	1979	
3	192161	B	3	13	1441	14	A/3	1	6,0	€ 100,25	1979	
4	192162	D	4	13	1441	15	A/3	1	6,0	€ 100,25	1979	
5	192163	B	5	13	1441	16	A/3	1	6,0	€ 100,25	1979	
6	192164	B	6	13	1441	17	A/3	1	6,0	€ 100,25	1979	
7	192165	B	7	13	1441	18	A/3	1	6,0	€ 100,25	1979	
8	192166	B	8	13	1441	19	A/3	1	6,0	€ 100,25	1979	

ALBANO

Via ROMA, 7

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192167	C	1	13	1441	21	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
2	192168	C	2	13	1441	22	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
3	192169	C	3	13	1441	23	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
4	192170	C	4	13	1441	24	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
5	192171	C	5	13	1441	25	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
6	192172	C	6	13	1441	26	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
7	192173	C	7	13	1441	27	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	

ALBANO

Via ROMA, 9

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192174	D	1	13	1441	28	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
2	192175	D	2	13	1441	29	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
3	192176	D	3	13	1441	30	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
4	192177	D	4	13	1441	31	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
5	192178	D	5	13	1441	32	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
6	192179	D	6	13	1441	33	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	

ALBANO

Via ROMA, 11

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192180	E	1	13	1441	34	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
2	192181	E	2	13	1441	35	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
3	192182	E	3	13	1441	36	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
4	192183	E	4	13	1441	37	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
5	192184	E	5	13	1441	38	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	
6	192185	E	6	13	1441	39	A/3	1	5,0	€ 100,25	1979	

ALBANO

Via MASCAGNI,2

	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
	185791	A	1	7	1552	51	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
	185792	A	2	7	1552	52	A/3	1	7.5	€600,38	1983	
	185793	A	3	7	1552	53	A/3	1	2.5	€200,13	1983	
	185794	A	4	7	1552	54	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
	185795	A	5	7	1552	55	A/3	1	7.5	€600,38	1983	
	185796	A	6	7	1552	56	A/3	1	2.5	€200,13	1983	
	185797	A	7	7	1552	57	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
	185798	A	8	7	1552	58	A/3	1	7.5	€600,38	1983	
	185799	A	9	7	1552	59	A/3	1	2.5	€200,13	1983	
2	185800	A	10	7	1552	60	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
1	185801	A	11	7	1552	61	A/3	1	7.5	€600,38	1983	
2	185802	A	12	7	1552	62	A/3	1	2.5	€200,13	1983	

ALBANO

Via MASCAGNI,2

	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	185811	B	1	7	1552	63	A/3	1	6.5	€520,33	1983	
2	185812	B	2	7	1552	64	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
1	185813	B	3	7	1552	65	A/3	1	6.5	€520,33	1983	
1	185814	B	4	7	1552	66	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
2	185815	B	5	7	1552	67	A/3	1	6.5	€520,33	1983	
3	185816	B	6	7	1552	68	A/3	1	5.5	€420,28	1983	

ALBANO

Via MASCAGNI,2

	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	185821	C	1	7	1552	69	A/3	1	5.0	€300,25	1983	
2	185822	C	2	7	1552	70	A/3	1	5.0	€300,25	1983	
3	185823	C	3	7	1552	71	A/3	1	7.0	€600,25	1983	
4	185824	C	4	7	1552	72	A/3	1	5.0	€300,25	1983	
5	185825	C	5	7	1552	73	A/3	1	5.0	€300,25	1983	
3	185826	C	6	7	1552	74	A/3	1	5.0	€300,25	1983	

ALBANO

Via MASCAGNI,2

	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	185831	D	1	7	1552	75	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
2	185832	D	2	7	1552	76	A/3	1	6.5	€520,33	1983	
3	185833	D	3	7	1552	77	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
4	185834	D	4	7	1552	78	A/3	1	6.5	€520,33	1983	
5	185835	D	5	7	1552	79	A/3	1	5.5	€420,28	1983	
3	185836	D	6	7	1552	80	A/3	1	6.5	€520,33	1983	

ALBANO

Via MASCAGNI, 2

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATATALE	ANNO COSTR.	note
18521	E	1	7	152	81	A2	1	2.5	640.98	1988	
18522	E	2	7	152	81	A2	1	7.5	640.98	1988	
18523	E	3	7	152	81	A2	1	5.5	640.98	1988	
18524	E	4	7	152	81	A2	1	2.5	640.98	1988	
18525	E	5	7	152	81	A2	1	7.5	640.98	1988	
18526	E	6	7	152	81	A2	1	8.5	640.98	1988	
18527	E	7	7	152	81	A2	1	2.5	640.98	1988	
18528	E	8	7	152	81	A2	1	7.5	640.98	1988	
18529	E	9	7	152	81	A2	1	5.5	640.98	1988	

ALBANO

Via del MARE, 5

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATATALE	ANNO COSTR.	note
	D	1	13			A				1972	
	D	2								1972	
	D	3								1972	
	D	4								1972	
	D	5								1972	
	D	6								1972	
	E	1								1972	
	E	2								1972	
	E	3								1972	
	E	4								1972	
	E	5								1972	
	E	6								1972	
	F	1								1972	
	F	2								1972	
	F	3								1972	
	F	4								1972	
	F	5								1972	
	F	6								1972	
	G	1								1972	
	G	2								1972	
	G	3								1972	
	G	4								1972	
	G	5								1972	
	G	6								1972	

131

ANGUILLARA

Via TOLSTOJ

n°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151731	A	1	14	15	4	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
2	151732	A	2	14	15	5	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	
3	151733	A	3	14	15	6	A3	1	7,5	€ 25.95	1986	
4	151734	A	4	14	15	7	A3	1	6,5	€ 23.70	1986	
5	151735	A	5	14	15	8	A3	1	7,5	€ 25.95	1986	

ANGUILLARA

Via TOLSTOJ

n°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151741	B	1	14	15	10	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
2	151742	B	2	14	15	11	A3	1	4,6	€ 21.57	1986	
3	151743	B	3	14	15	12	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	
4	151744	B	4	14	15	13	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	
5	151745	B	5	14	15	14	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	
6	151746	B	6	14	15	15	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	

ANGUILLARA

Via TOLSTOJ

n°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151751	C	1	14	15	17	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	
2	151752	C	2	14	15	18	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	
3	151753	C	3	14	15	19	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	
4	151754	C	4	14	15	20	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	
5	151755	C	5	14	15	21	A3	1	5,5	€ 23.70	1986	

ANGUILLARA

Via TOLSTOJ

n°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151761	D	1	14	15	24	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
2	151762	D	2	14	15	25	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
3	151763	D	3	14	15	26	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
4	151764	D	4	14	15	27	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
5	151765	D	5	14	15	28	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	

ANGUILLARA

Via TOLSTOJ

n°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151771	E	1	14	15	30	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
2	151772	E	2	14	15	31	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
3	151773	E	3	14	15	32	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
4	151774	E	4	14	15	33	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
5	151775	E	5	14	15	34	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	
6	151776	E	6	14	15	35	A3	1	4,5	€ 21.27	1986	

132

ANGUILLARA

Via GRAMSCI ex ANGUILLARESE

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151861	A	1	14	924	4	A/2	3	55	1983		
2	151862	A	2	14	924	5	A/2	3	55	1983		
3	151863	A	3	14	924	6	A/2	3	55	1983		
4	151864	A	4	14	924	7	A/2	3	55	1983		
5	151865	A	5	14	924	8	A/2	3	55	1983	R.P.	
6	151868	A	6	14	924	9	A/2	3	55	1983		

ANGUILLARA

Via GRAMSCI ex ANGUILLARESE

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151871	B	1	14	924	11	A/2	3	55	1983		
2	151872	B	2	14	924	12	A/2	3	55	1983		
3	151873	B	3	14	924	13	A/2	3	55	1983		
4	151874	B	4	14	924	14	A/2	3	55	1983		
5	151875	B	5	14	924	15	A/2	3	55	1983		
6	151876	B	6	14	924	16	A/2	3	55	1983		

ANGUILLARA

Via GRAMSCI ex ANGUILLARESE

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151881	C	1	14	924	18	A/2	3	55	1983		
2	151882	C	2	14	924	19	A/2	3	55	1983		
3	151883	C	3	14	924	20	A/2	3	55	1983		
4	151884	C	4	14	924	21	A/2	3	55	1983		
5	151885	C	5	14	924	22	A/2	3	55	1983		
6	151886	C	6	14	924	23	A/2	3	55	1983		

ANGUILLARA

Via GRAMSCI ex ANGUILLARESE

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
		C	1	14		25	A/2	3	55			
		C	2	14		26	A/2	3	55			
		C	3	14		27	A/2	3	55			
		C	4	14		28	A/2	3	55			
		C	5	14		29	A/2	3	55			
		C	6	14		30	A/2	3	55			R.P.

ARDEA

Via CARLO POERIO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	182121	A	1	50	107	2	A/3					
2	182122	A	2	50	107	3	A/3	2	5,5	€180,07	1878	
3	182123	A	3	50	107	4	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
4	182124	A	4	50	107	5	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
5	182125	A	5	50	107	6	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
6	182126	A	6	50	107	7	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
										€604,25	1878	

ARDEA

Via CARLO POERIO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	182127	B	1	50	107	8	A/3					
2	182128	B	2	50	107	9	A/3	2	5,5	€180,07	1878	
3	182129	B	3	50	107	10	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
4	182130	B	4	50	107	11	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
5	182131	B	5	50	107	12	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
6	182132	B	6	50	107	13	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
										€604,25	1878	

ARDEA

Via CARLO POERIO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	182133	C	1	50	107	14	A/3					
2	182134	C	2	50	107	15	A/3	2	5,5	€180,07	1878	
3	182135	C	3	50	107	16	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
4	182136	C	4	50	107	17	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
5	182137	C	5	50	107	18	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
6	182138	C	6	50	107	19	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
										€604,25	1878	

ARDEA

Via CARLO POERIO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	182139	D	1	50	107	20	A/3					
2	182140	D	2	50	107	21	A/3	2	5,5	€180,07	1878	
3	182141	D	3	50	107	22	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
4	182142	D	4	50	107	23	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
5	182143	D	5	50	107	24	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
6	182144	D	6	50	107	25	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
										€604,25	1878	

ARDEA

Via CARLO POERIO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	182145	E	1	50	107	26	A/3					
2	182146	E	2	50	107	27	A/3	2	5,5	€180,07	1878	
3	182147	E	3	50	107	28	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
4	182148	E	4	50	107	29	A/3	3	5,5	€180,07	1878	
5	182149	E	5	50	107	30	A/3	3	6,5	€204,25	1878	
6	182150	E	6	50	107	31	A/3	3	10,0	€320,52	1878	
										€116,33	1878	

134

ARDEA

Via CARLO POERIO

n°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192151	F	1	50	107	32	A3					
2	192152	F	2	50	107	32	A3	2	6.0			
3	192153	F	3	50	107	32	A3	3	4.5			
4	192154	F	4	50	107	32	A3	3	5.5			
5	192155	F	5	50	107	40	A3	3	4.5			
6	192156	F	6	50	107	41	A3	3	5.5			
7					107	42	A3	3	4.5			

ARDEA

Via F. CRISPIG CATTANEO

n°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	405761	A	1	50	431	3	A2					
2	405762	A	2	50	431	4	A2	2	7.0			
3	405763	A	3	50	431	5	A2	2	7.0			
4	405764	A	4	50	431	6	A2	3	7.0			
5	405765	B	1	50	431	7	A3	3	5.5			
6	405766	B	2	50	431	8	A3	3	7.0			
7	405767	B	3	50	431	9	A3	3	7.0			
8	405768	B	4	50	431	10	A3	3	7.0			
9					431	11	A3	3	7.0			

ARDEA

PIAZZA MAZZINI

n°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1			1	50		1	A3	3	5.5			
2			2	50		2	A3	3	4.5			
3			3	50		3	A3	3	4.5			
4			4	50		4	A3	3	4.5			
5			5	50		5	A3	3	4.5			
6			6	50		6	A3	3	4.5			
7			7	50		7	A3	3	4.5			
8			8	50		8	A3	3	4.5			
9			9	50		9	A3	3	4.5			
10			10	50		10	A3	3	4.5			
11			11	50		11	A3	3	4.5			
12			12	50		12	A3	3	4.5			
13			13	50		13	A3	3	4.5			
14			14	50		14	A3	3	4.5			
15			15	50		15	A3	3	4.5			
16			16	50		16	A3	3	4.5			
17			17	50		17	A3	3	4.5			
18			18	50		18	A3	3	4.5			
19			19	50		19	A3	3	4.5			
20			20	50		20	A3	3	4.5			
21			21	50		21	A3	3	4.5			
22			22	50		22	A3	3	4.5			
23			23	50		23	A3	3	4.5			
24			24	50		24	A3	3	4.5			
25			25	50		25	A3	3	4.5			
26			26	50		26	A3	3	4.5			
27			27	50		27	A3	3	4.5			
28			28	50		28	A3	3	4.5			
29			29	50		29	A3	3	4.5			
30			30	50		30	A3	3	4.5			
31			31	50		31	A3	3	4.5			
32			32	50		32	A3	3	4.5			
33			33	50		33	A3	3	4.5			
34			34	50		34	A3	3	4.5			
35			35	50		35	A3	3	4.5			
36			36	50		36	A3	3	4.5			
37			37	50		37	A3	3	4.5			
38			38	50		38	A3	3	4.5			
39			39	50		39	A3	3	4.5			
40			40	50		40	A3	3	4.5			
41			41	50		41	A3	3	4.5			
42			42	50		42	A3	3	4.5			
43			43	50		43	A3	3	4.5			
44			44	50		44	A3	3	4.5			
45			45	50		45	A3	3	4.5			
46			46	50		46	A3	3	4.5			
47			47	50		47	A3	3	4.5			
48			48	50		48	A3	3	4.5			
49			49	50		49	A3	3	4.5			
50			50	50		50	A3	3	4.5			

ARDEA

Via dei GERMANI / Via dei FENICOTTERI

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. ILLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CAT. ILLA	ANNO CONTR.	note
1	18281	A	1	55	3324	4	A3	3	5,0			
2	18282	A	2	55	3324	5	A3	3				
3	18283	A	3	55	3324	6	A3	3				
4	18284	A	4	55	3324	7	A3	3				
5	18285	A	5	55	3324	8	A3	3				
6	18286	B	1	55	3324	9	A3	3				
7	18287	B	2	55	3324	10	A3	3				
8	18288	B	3	55	3324	11	A3	3				
9	18289	B	4	55	3324	12	A3	3				
10	18290	B	5	55	3324	13	A3	3				
11	18291	C	1	55	3324	14	A3	3				
12	18292	C	2	55	3324	15	A3	3				
13	18293	C	3	55	3324	16	A3	3				
14	18294	C	4	55	3324	17	A3	3				
15	18295	C	5	55	3324	18	A3	3				
16	18296	C	6	55	3324	19	A3	3				
17	18297	D	1	55	3324	20	A3	3				
18	18298	D	2	55	3324	21	A3	3				
19	18299	D	3	55	3324	22	A3	3				
20	18300	D	4	55	3324	23	A3	3				
21	18301	D	5	55	3324	24	A3	3				
22	18302	D	6	55	3324	25	A3	3				

136

ARICCIA

Via A. DE GASPERI

N°	MATRIGOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151821	A	1	6	1329	11	A2	3	5,5	€50043	1982	
2	151822	A	2	6	1329	12	A2	3	5,5	€50043	1982	
3	151823	A	3	6	1329	13	A2	3	5,5	€50043	1982	
4	151824	A	4	6	1329	14	A2	3	5,5	€50043	1982	
5	151825	A	5	6	1329	15	A2	3	5,5	€50043	1982	
6	151826	A	6	6	1329	16	A2	3	5,5	€50043	1982	
7	151827	B	1	6	1329	17	A2	3	5,5	€50043	1982	
8	151828	B	2	6	1329	18	A2	3	5,5	€50043	1982	
9	151829	B	3	6	1329	19	A2	3	5,5	€50043	1982	
10	151830	B	4	6	1329	20	A2	3	5,5	€50043	1982	
11	151831	B	5	6	1329	21	A2	3	5,5	€50043	1982	
12	151832	B	6	6	1329	22	A2	3	5,5	€50043	1982	
13	151833	B	7	6	1329	23	A2	3	5,5	€50043	1982	
14	151834	B	8	6	1329	24	A2	3	5,5	€50043	1982	
15	151835	B	9	6	1329	25	A2	3	5,5	€50043	1982	

ARICCIA

Via A. DE GASPERI

N°	MATRIGOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	151836	C	1	6	1329	11	A2	3	5,5	€50043	1982	
2	151837	C	2	6	1329	12	A2	3	5,5	€50043	1982	
3	151838	C	3	6	1329	13	A2	3	5,5	€50043	1982	
4	151839	C	4	6	1329	14	A2	3	5,5	€50043	1982	
5	151840	C	5	6	1329	15	A2	3	5,5	€50043	1982	
6	151841	G	6	6	1329	16	A2	3	5,5	€50043	1982	
7	151842	D	1	6	1329	17	A2	3	5,5	€50043	1982	
8	151843	D	2	6	1329	18	A2	3	5,5	€50043	1982	
9	151844	D	3	6	1329	19	A2	3	5,5	€50043	1982	
10	151845	D	4	6	1329	20	A2	3	5,5	€50043	1982	
11	151846	D	5	6	1329	21	A2	3	5,5	€50043	1982	
12	151847	D	6	6	1329	22	A2	3	5,5	€50043	1982	
13	151848	D	7	6	1329	23	A2	3	5,5	€50043	1982	
14	151849	D	8	6	1329	24	A2	3	5,5	€50043	1982	
15	151850	D	9	6	1329	25	A2	3	5,5	€50043	1982	

ARICCIA

Via delle CERQUETTE 76

MATRIGOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	A	1	4	37	511	A2	2	5,5	€50043	1982	
2	A	2	4	37	512	A2	2	5,5	€50043	1982	
3	A	3	4	37	513	A2	2	5,5	€50043	1982	
4	A	4	4	37	514	A2	2	5,5	€50043	1982	
5	A	5	4	37	515	A2	2	5,5	€50043	1982	
6	A	6	4	37	516	A2	2	5,5	€50043	1982	
7	B	1	4	37	517	A2	2	5,5	€50043	1982	
8	B	2	4	37	518	A2	2	5,5	€50043	1982	
9	B	3	4	37	519	A2	2	5,5	€50043	1982	
10	B	4	4	37	520	A2	2	5,5	€50043	1982	
11	B	5	4	37	521	A2	2	5,5	€50043	1982	
12	B	6	4	37	522	A2	2	5,5	€50043	1982	
13	B	7	4	37	523	A2	2	5,5	€50043	1982	

ARICCIA

VIA MASSIMO D'AZEGLIO

V*	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATATALE	ANNO COSTR.	note
1	497491		A	6	540 552 580	1	A4	3	6,0	€ 266,49	1949	
2	524761		B	6	540 553 561	2	A4	3	6,0	€ 266,49	1949	
3	144131		C	6	540 544	3	A4	3	6,5	€ 288,70	1949	
4	235831		D	6	540 554	4	A4	3	6,5	€ 288,70	1949	
5	99781		A	6	542 529 532	1	A4	3	6,0	€ 266,49	1949	
6	235861		B	6	542 530 533	2	A4	3	6,0	€ 266,49	1949	
7	345271		C	6	542 531	3	A4	3	6,5	€ 288,70	1949	
8	113261		D	6	542 532	4	A4	3	6,5	€ 288,70	1949	
9	267451		A	6	539 545 547	1	A4	3	5,5	€ 244,28	1949	
10	24046		B	6	539 546 548	2	A4	3	5,5	€ 244,28	1949	
11	481921		C	6	539 543	3	A4	3	5,5	€ 244,28	1949	
12	102221		D	6	539 540	4	A4	3	5,5	€ 244,28	1949	
13	336631		A	6	541 558 559	1	A4	3	5,5	€ 244,28	1949	
14	143741		B	6	541 557 527	2	A4	3	5,5	€ 244,28	1949	
15	181582		C	6	541 556	3	A4	3	5,5	€ 244,28	1949	
16	109271		D	6	541 528	4	A4	3	5,5	€ 244,28	1949	

138

VIA T. DE ANTONIS 13

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	ESISTE	ANNO	note
1	172611		1	10								
2	172612		2	10								
3	172613		3	10								
4	172614		4	10								
5	172615		5	10								
6	172618		6	10								

ANZIO

Via GERMANIA

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	10221	A	1	17	51	35	A3	2	5,5	661071	1978	
2	10222	A	2	17	51	36	A3	2	6,0	66623	1978	
3	10223	A	3	17	51	37	A3	1	5,5	66623	1978	
4	10224	A	4	17	51	38	A3	1	5,5	66623	1978	
5	10225	B	1	17	51	39	A3	2	6,0	66623	1978	
6	10226	B	2	17	51	40	A3	2	6,0	66623	1978	
7	10227	B	3	17	51	41	A3	1	5,5	66623	1978	
8	10228	B	4	17	51	42	A3	1	5,5	66623	1978	
9	10229	C	1	17	51	43	A3	2	6,0	66623	1978	
10	10230	C	2	17	51	44	A3	2	6,0	66623	1978	
11	10231	C	3	17	51	45	A3	1	5,5	66623	1978	
12	10232	D	4	17	51	46	A3	1	6,0	66623	1978	
13	10233	D	1	17	51	47	A3	2	6,0	66623	1978	
14	10234	D	2	17	51	48	A3	1	6,0	66623	1978	
15	10235	D	3	17	51	49	A3	1	6,0	66623	1978	
16	10236	D	4	17	51	50	A3	1	6,0	66623	1978	
17	10237	E	1	17	51	51	A3	2	6,0	66623	1978	
18	10238	E	2	17	51	52	A3	1	6,0	66623	1978	
19	10239	E	3	17	51	53	A3	1	6,0	66623	1978	
20	10240	E	4	17	51	54	A3	1	6,0	66623	1978	
21	10241	E	1	17	51	55	A3	2	6,0	66623	1978	
22	10242	E	2	17	51	56	A3	2	6,0	66623	1978	
23	10243	E	3	17	51	57	A3	1	6,0	66623	1978	
24	10244	F	4	17	51	58	A3	1	6,0	66623	1978	

ANZIO

Via GERMANIA

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	10245	A	1	17	51	59	A3	1	6,0	66623	1978	
2	10246	A	2	17	51	60	A3	1	6,0	66623	1978	
3	10247	A	3	17	51	61	A3	1	6,0	66623	1978	
4	10248	A	4	17	51	62	A3	1	6,0	66623	1978	
5	10249	B	1	17	51	63	A3	1	6,0	66623	1978	
6	10250	B	2	17	51	64	A3	2	6,0	66623	1978	
7	10251	B	3	17	51	65	A3	1	6,0	66623	1978	
8	10252	B	4	17	51	66	A3	1	6,0	66623	1978	
9	10253	C	1	17	51	67	A3	1	6,0	66623	1978	
10	10254	C	2	17	51	68	A3	2	6,0	66623	1978	
11	10255	C	3	17	51	69	A3	1	6,0	66623	1978	
12	10256	C	4	17	51	70	A3	1	6,0	66623	1978	
13	10257	D	1	17	51	71	A3	1	6,0	66623	1978	
14	10258	D	2	17	51	72	A3	1	6,0	66623	1978	
15	10259	D	3	17	51	73	A3	1	6,0	66623	1978	
16	10260	D	4	17	51	74	A3	1	6,0	66623	1978	
17	10261	D	5	17	51	75	A3	1	6,0	66623	1978	
18	10262	D	6	17	51	76	A3	1	6,0	66623	1978	
19	10263	E	1	17	51	77	A3	1	6,0	66623	1978	
20	10264	E	2	17	51	78	A3	1	6,0	66623	1978	
21	10265	E	3	17	51	79	A3	1	6,0	66623	1978	
22	10266	E	4	17	51	80	A3	1	6,0	66623	1978	

ANZIO

Via OLANDA

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	102171	A	1	17	543	35	A/2	1	65	6.000/51	1878	
2	102172	A	2	17	543	36	A/2	1	65	6.000/51	1878	
3	102173	A	3	17	543	37	A/2	1	65	6.000/51	1878	
4	102174	A	4	17	543	38	A/2	1	65	6.000/51	1878	
5	102175	D	1	17	543	39	A/2	1	65	6.000/51	1878	
6	102176	D	2	17	543	40	A/2	1	65	6.000/51	1878	
7	102177	B	3	17	543	41	A/2	1	65	6.000/51	1878	
8	102178	E	4	17	543	42	A/2	1	65	6.000/51	1878	
9	102179	G	1	17	543	43	A/2	1	65	6.000/51	1878	
10	102180	C	2	17	543	44	A/2	1	65	6.000/51	1878	
11	102181	C	3	17	543	45	A/2	1	65	6.000/51	1878	
12	102182	D	4	17	543	46	A/2	1	65	6.000/51	1878	
13	102183	D	1	17	543	47	A/2	1	65	6.000/51	1878	
14	102184	D	2	17	543	48	A/2	1	65	6.000/51	1878	
15	102185	D	3	17	543	49	A/2	1	65	6.000/51	1878	
16	102186	D	4	17	543	50	A/2	1	65	6.000/51	1878	
17	102187	E	1	17	543	51	A/2	1	65	6.000/51	1878	
18	102188	E	2	17	543	52	A/2	1	65	6.000/51	1878	
19	102189	E	3	17	543	53	A/2	1	65	6.000/51	1878	
20	102190	E	4	17	543	54	A/2	1	65	6.000/51	1878	
21	102191	E	1	17	543	55	A/2	1	65	6.000/51	1878	
22	102192	E	2	17	543	56	A/2	1	65	6.000/51	1878	
23	102193	E	3	17	543	57	A/2	1	65	6.000/51	1878	
24	102194	F	4	17	543	58	A/2	1	65	6.000/51	1878	

ANZIO

Via BELGIO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	102195	A	1	17	543	59	A/2	1	65	6.000/51	1878	
2	102196	A	2	17	543	60	A/2	1	65	6.000/51	1878	
3	102197	A	3	17	543	61	A/2	1	65	6.000/51	1878	
4	102198	A	4	17	543	62	A/2	1	65	6.000/51	1878	
5	102199	D	1	17	543	63	A/2	1	65	6.000/51	1878	
6	102200	D	2	17	543	64	A/2	1	65	6.000/51	1878	
7	102201	B	3	17	543	65	A/2	1	65	6.000/51	1878	
8	102202	E	4	17	543	66	A/2	1	65	6.000/51	1878	
9	102203	G	1	17	543	67	A/2	1	65	6.000/51	1878	
10	102204	C	2	17	543	68	A/2	1	65	6.000/51	1878	
11	102205	C	3	17	543	69	A/2	1	65	6.000/51	1878	
12	102206	D	4	17	543	70	A/2	1	65	6.000/51	1878	
13	102207	D	1	17	543	71	A/2	1	65	6.000/51	1878	
14	102208	D	2	17	543	72	A/2	1	65	6.000/51	1878	
15	102209	D	3	17	543	73	A/2	1	65	6.000/51	1878	
16	102210	D	4	17	543	74	A/2	1	65	6.000/51	1878	
17	102211	E	1	17	543	75	A/2	1	65	6.000/51	1878	
18	102212	E	2	17	543	76	A/2	1	65	6.000/51	1878	
19	102213	E	3	17	543	77	A/2	1	65	6.000/51	1878	
20	102214	F	4	17	543	78	A/2	1	65	6.000/51	1878	

141

ANZIO

Via LUSSEMBURGO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192595	A	1	17	538	29	A/3	2	6,5	672175	1978	
2	192596	A	2	17	538	30	A/3	2	7,0	672175	1978	
3	192597	A	3	17	538	31	A/3	2	6,5	672175	1978	
4	192598	A	4	17	538	32	A/3	2	6,5	672175	1978	
5	192599	B	1	17	538	33	A/3	2	7,0	672175	1978	
6	192600	B	2	17	538	34	A/3	2	7,0	672175	1978	
7	192601	B	3	17	538	35	A/3	2	7,0	672175	1978	
8	192602	B	4	17	538	36	A/3	2	7,0	672175	1978	
9	192603	C	1	17	538	37	A/3	2	7,5	672175	1978	
10	192604	C	2	17	538	38	A/3	2	7,5	672175	1978	
11	192605	C	3	17	538	39	A/3	2	7,5	672175	1978	
12	192606	C	4	17	538	40	A/3	2	7,5	672175	1978	
13	192607	D	1	17	538	41	A/3	2	8,0	672175	1978	
14	192608	D	2	17	538	42	A/3	2	8,0	672175	1978	
15	192609	D	3	17	538	43	A/3	2	8,0	672175	1978	
16	192610	D	4	17	538	44	A/3	2	8,0	672175	1978	
17	192611	E	1	17	538	45	A/3	2	8,5	672175	1978	
18	192612	E	2	17	538	46	A/3	2	8,5	672175	1978	
19	192613	E	3	17	538	47	A/3	2	8,5	672175	1978	
20	192614	E	4	17	538	48	A/3	2	8,5	672175	1978	

ANZIO

Largo INGHILTERRA / Via BELGIO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	192571	A	1	17	538	27	A/3	2	6,5	672175	1978	
2	192572	A	2	17	538	28	A/3	2	6,5	672175	1978	
3	192573	A	3	17	538	29	A/3	2	6,5	672175	1978	
4	192574	A	4	17	538	30	A/3	2	6,5	672175	1978	
5	192575	B	1	17	538	31	A/3	2	7,0	672175	1978	
6	192576	B	2	17	538	32	A/3	2	7,0	672175	1978	
7	192577	B	3	17	538	33	A/3	2	7,0	672175	1978	
8	192578	B	4	17	538	34	A/3	2	7,0	672175	1978	
9	192579	C	1	17	538	35	A/3	2	7,5	672175	1978	
10	192580	C	2	17	538	36	A/3	2	7,5	672175	1978	
11	192581	C	3	17	538	37	A/3	2	7,5	672175	1978	
12	192582	C	4	17	538	38	A/3	2	7,5	672175	1978	
13	192583	D	1	17	538	39	A/3	2	8,0	672175	1978	
14	192584	D	2	17	538	40	A/3	2	8,0	672175	1978	
15	192585	D	3	17	538	41	A/3	2	8,0	672175	1978	
16	192586	D	4	17	538	42	A/3	2	8,0	672175	1978	
17	192587	E	1	17	538	43	A/3	2	8,5	672175	1978	
18	192588	E	2	17	538	44	A/3	2	8,5	672175	1978	
19	192589	E	3	17	538	45	A/3	2	8,5	672175	1978	
20	192590	E	4	17	538	46	A/3	2	8,5	672175	1978	

142

ANZIO

Via MEROPE

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. ILLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	403609	A	1	13	959							
2	403610	A	2	13	959	1	A/2	2		€ 022748	1978	
3	403611	A	3	13	959	2	A/2	2	6,5	€ 022748	1978	
4	403612	A	4	13	959	3	A/2	2	6,5	€ 022748	1978	
5	403613	A	5	13	959	4	A/2	2	6,5	€ 022748	1978	
6	403614	A	6	13	959	5	A/2	2	6,5	€ 022748	1978	
7	403615	B	1	13	959	6	A/2	2	6,5	€ 022748	1978	
8	403616	B	2	13	959	7	A/2	2	6,5	€ 022748	1978	
9	403617	B	3	13	959	8	A/2	2	6,5	€ 022748	1978	
10	403618	B	4	13	959	10	A/2	2	7,5	€ 048999	1978	
						11	A/2	2	7,5	€ 048999	1978	

ANZIO

Via NISI / Via NETTUNENSE

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. ILLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1		A	1	14								
2		A	2	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
3		A	3	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
4		A	4	14			A/2	1	7,0	€ 439182	1987	
5		A	5	14			A/2	1	7,0	€ 439182	1987	
6		A	6	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
7		A	7	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
8		A	8	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
9		A	9	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
10		A	10	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
11		A	11	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
12		A	12	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
13		A	13	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
14		A	14	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
15		A	15	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
16		A	16	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
17		A	17	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
18		A	18	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
19		A	19	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
20		A	20	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
21		A	21	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
22		A	22	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
23		A	23	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
24		A	24	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
25		A	25	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
26		A	26	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
27		A	27	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
28		A	28	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
29		A	29	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
30		A	30	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
31		A	31	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
32		A	32	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
33		A	33	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
34		A	34	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
35		A	35	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
36		A	36	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
37		A	37	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
38		A	38	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
39		A	39	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
40		A	40	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
41		A	41	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
42		A	42	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
43		A	43	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
44		A	44	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
45		A	45	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
46		A	46	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
47		A	47	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
48		A	48	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
49		A	49	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	
50		A	50	14			A/2	1	5,5	€ 596331	1987	

ANZIO

Via VARESE

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
1	402156	A	1	18	154	501	A2	3	6,5	€973,52	1972	
2	402157	A	2	18	154	502	A2	3	6,5	€973,52	1972	
3	402158	A	3	18	154	503	A2	3	6,5	€973,52	1972	
4	402159	A	4	18	154	504	A2	3	6,5	€973,52	1972	
5	402160	A	5	18	154	505	A2	3	6,5	€973,52	1972	
6	402161	A	6	18	154	506	A2	3	6,5	€973,52	1972	
7	402164	A	9	18	154	509	A2	3	6,5	€973,52	1972	

ANZIO

Via VENETO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
	100001	C	1	13	551	1	A4	4	5,0	€438,99	1972	
	100002	C	2	13	551	2	A4	4	5,0	€438,99	1972	
	100003	C	3	13	551	3	A4	4	5,0	€438,99	1972	
	100009	D	3	13	551	9	A4	4	5,0	€438,99	1972	

ANZIO

Piazza della PACE

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
	099271	A	8	22	44	10	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099272	A	7	22	44	11	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099273	A	6	22	44	12	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099274	A	5	22	44	13	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099275	A	4	22	44	14	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099276	A	3	22	44	15	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099277	A	2	22	44	16	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099278	A	1	22	44	17	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099279	A	0	22	44	18	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099280	A	26	23	44	19	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099281	A	25	23	44	20	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099282	A	24	23	44	21	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099283	A	23	23	44	22	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099284	A	22	23	44	23	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099285	A	21	23	44	24	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099286	A	20	23	44	25	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099287	A	19	23	44	26	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099288	A	18	23	44	27	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099289	A	17	23	44	28	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099290	A	16	23	44	29	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099291	A	15	23	44	30	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099292	A	14	23	44	31	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099293	A	13	23	44	32	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099294	A	12	23	44	33	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099295	A	11	23	44	34	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099296	A	10	23	44	35	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099297	A	9	23	44	36	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099298	A	8	23	44	37	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099299	A	7	23	44	38	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099300	A	6	23	44	39	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099301	A	5	23	44	40	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099302	A	4	23	44	41	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099303	A	3	23	44	42	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099304	A	2	23	44	43	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099305	A	1	23	44	44	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099306	A	0	23	44	45	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099307	A	24	23	44	46	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099308	A	23	23	44	47	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099309	A	22	23	44	48	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099310	A	21	23	44	49	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099311	A	20	23	44	50	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099312	A	19	23	44	51	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099313	A	18	23	44	52	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099314	A	17	23	44	53	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099315	A	16	23	44	54	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099316	A	15	23	44	55	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099317	A	14	23	44	56	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099318	A	13	23	44	57	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099319	A	12	23	44	58	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099320	A	11	23	44	59	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099321	A	10	23	44	60	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099322	A	9	23	44	61	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099323	A	8	23	44	62	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099324	A	7	23	44	63	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099325	A	6	23	44	64	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099326	A	5	23	44	65	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099327	A	4	23	44	66	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099328	A	3	23	44	67	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099329	A	2	23	44	68	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099330	A	1	23	44	69	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099331	A	0	23	44	70	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099332	A	25	23	44	71	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099333	A	24	23	44	72	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099334	A	23	23	44	73	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099335	A	22	23	44	74	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099336	A	21	23	44	75	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099337	A	20	23	44	76	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099338	A	19	23	44	77	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099339	A	18	23	44	78	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099340	A	17	23	44	79	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099341	A	16	23	44	80	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099342	A	15	23	44	81	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099343	A	14	23	44	82	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099344	A	13	23	44	83	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099345	A	12	23	44	84	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099346	A	11	23	44	85	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099347	A	10	23	44	86	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099348	A	9	23	44	87	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099349	A	8	23	44	88	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099350	A	7	23	44	89	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099351	A	6	23	44	90	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099352	A	5	23	44	91	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099353	A	4	23	44	92	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099354	A	3	23	44	93	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099355	A	2	23	44	94	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099356	A	1	23	44	95	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099357	A	0	23	44	96	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099358	A	26	23	44	97	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099359	A	25	23	44	98	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099360	A	24	23	44	99	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099361	A	23	23	44	100	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099362	A	22	23	44	101	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099363	A	21	23	44	102	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099364	A	20	23	44	103	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099365	A	19	23	44	104	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099366	A	18	23	44	105	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099367	A	17	23	44	106	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099368	A	16	23	44	107	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099369	A	15	23	44	108	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099370	A	14	23	44	109	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099371	A	13	23	44	110	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099372	A	12	23	44	111	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099373	A	11	23	44	112	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099374	A	10	23	44	113	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099375	A	9	23	44	114	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099376	A	8	23	44	115	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	099377	A	7	23	44	116	A3	2	4,0	€444,15	1948	
	0993											

BRACCIANO

Via SALVO D'ACQUISTO

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
120451	A	1	24	47	3	A/2	1	5,5	0,3348	1884	
120452	A	2	24	47	4	A/2	1	3,5	0,3342	1884	
120453	A	3	24	47	5	A/2	1	4,5	0,3345	1884	
120454	A	4	24	47	6	A/2	2	8,5	0,3342	1884	
120455	A	5	24	47	7	A/2	2	3,5	0,3341	1884	
120456	A	6	24	47	8	A/2	2	11,5	0,3347	1884	
120457	A	7	24	47	9	A/2	2	3,5	0,3342	1884	
120458	A	8	24	47	10	A/2	2	3,5	0,3342	1884	
120459	A	9	24	47	11	A/2	2	11,5	0,3347	1884	
120460	B	1	24	47	14	A/2	1	6,5	0,3352	1884	
120461	B	2	24	47	15	A/2	1	6,5	0,3352	1884	
120462	B	3	24	47	16	A/2	1	5,5	0,3346	1884	
120463	B	4	24	47	17	A/2	2	11,5	0,3355	1884	
120464	B	5	24	47	18	A/2	2	5,5	0,3344	1884	
120465	B	6	24	47	19	A/2	2	5,5	0,3340	1884	
120466	B	7	24	47	20	A/2	2	11,5	0,3355	1884	
120467	B	8	24	47	21	A/2	2	3,5	0,3344	1884	
120468	B	9	24	47	22	A/2	2	3,5	0,3344	1884	
120469	B	1	24	47	23	A/2	1	3,5	0,3340	1884	
120470	B	2	24	47	24	A/2	1	3,5	0,3340	1884	
120471	B	3	24	47	25	A/2	1	3,5	0,3340	1884	
120472	B	4	24	47	26	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120473	B	5	24	47	27	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120474	B	6	24	47	28	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120475	B	7	24	47	29	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120476	B	8	24	47	30	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120477	B	9	24	47	31	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120478	B	1	24	47	32	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120479	B	2	24	47	33	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120480	B	3	24	47	34	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120481	B	4	24	47	35	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120482	B	5	24	47	36	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120483	B	6	24	47	37	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120484	B	7	24	47	38	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120485	B	8	24	47	39	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120486	B	9	24	47	40	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120487	B	1	24	47	41	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120488	B	2	24	47	42	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120489	B	3	24	47	43	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120490	B	4	24	47	44	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120491	B	5	24	47	45	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120492	B	6	24	47	46	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120493	B	7	24	47	47	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120494	B	8	24	47	48	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120495	B	9	24	47	49	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120496	B	1	24	47	50	A/2	1	3,5	0,3340	1884	
120497	B	2	24	47	51	A/2	1	3,5	0,3340	1884	
120498	B	3	24	47	52	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120499	B	4	24	47	53	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120500	B	5	24	47	54	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120501	B	6	24	47	55	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120502	B	7	24	47	56	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120503	B	8	24	47	57	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120504	B	9	24	47	58	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120505	B	1	24	47	59	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120506	B	2	24	47	60	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120507	B	3	24	47	61	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120508	B	4	24	47	62	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120509	B	5	24	47	63	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120510	B	6	24	47	64	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120511	B	7	24	47	65	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120512	B	8	24	47	66	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120513	B	9	24	47	67	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120514	B	1	24	47	68	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120515	B	2	24	47	69	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120516	B	3	24	47	70	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120517	B	4	24	47	71	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120518	B	5	24	47	72	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120519	B	6	24	47	73	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120520	B	7	24	47	74	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120521	B	8	24	47	75	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120522	B	9	24	47	76	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120523	B	1	24	47	77	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120524	B	2	24	47	78	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120525	B	3	24	47	79	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120526	B	4	24	47	80	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120527	B	5	24	47	81	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120528	B	6	24	47	82	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120529	B	7	24	47	83	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120530	B	8	24	47	84	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120531	B	9	24	47	85	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120532	B	1	24	47	86	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120533	B	2	24	47	87	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120534	B	3	24	47	88	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120535	B	4	24	47	89	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120536	B	5	24	47	90	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120537	B	6	24	47	91	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120538	B	7	24	47	92	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120539	B	8	24	47	93	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120540	B	9	24	47	94	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120541	B	1	24	47	95	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120542	B	2	24	47	96	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120543	B	3	24	47	97	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120544	B	4	24	47	98	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120545	B	5	24	47	99	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120546	B	6	24	47	100	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120547	B	7	24	47	101	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120548	B	8	24	47	102	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120549	B	9	24	47	103	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120550	B	1	24	47	104	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120551	B	2	24	47	105	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120552	B	3	24	47	106	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120553	B	4	24	47	107	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120554	B	5	24	47	108	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120555	B	6	24	47	109	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120556	B	7	24	47	110	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120557	B	8	24	47	111	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120558	B	9	24	47	112	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120559	B	1	24	47	113	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120560	B	2	24	47	114	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120561	B	3	24	47	115	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120562	B	4	24	47	116	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120563	B	5	24	47	117	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120564	B	6	24	47	118	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120565	B	7	24	47	119	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120566	B	8	24	47	120	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120567	B	9	24	47	121	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120568	B	1	24	47	122	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120569	B	2	24	47	123	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120570	B	3	24	47	124	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120571	B	4	24	47	125	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120572	B	5	24	47	126	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120573	B	6	24	47	127	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120574	B	7	24	47	128	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120575	B	8	24	47	129	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120576	B	9	24	47	130	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120577	B	1	24	47	131	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120578	B	2	24	47	132	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120579	B	3	24	47	133	A/2	2	3,5	0,3340	1884	
120580	B	4	24	47	134	A/2	2	3,5	0,3340	1884	

BRACCIANO

Via SALVO D'ACQUISTO

N°	MATRIGOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	CAT.	CLASSE	VALI	VALORI	NOTE
1		E	2	3						
2		F	3							
3		F	1							
4		F	1							
5		F	1							
6		F	1							
7		F	1							
8		F	1							
9		F	1							
10		F	1							
11		F	1							
12		F	1							
13		F	1							
14		F	1							
15		F	1							
16		F	1							
17		F	1							
18		F	1							
19		F	1							
20		F	1							
21		F	1							
22		F	1							
23		F	1							
24		F	1							
25		F	1							
26		F	1							
27		F	1							
28		F	1							
29		F	1							
30		F	1							
31		F	1							
32		F	1							
33		F	1							
34		F	1							
35		F	1							
36		F	1							
37		F	1							
38		F	1							
39		F	1							
40		F	1							
41		F	1							
42		F	1							
43		F	1							
44		F	1							
45		F	1							
46		F	1							
47		F	1							
48		F	1							
49		F	1							
50		F	1							
51		F	1							
52		F	1							
53		F	1							
54		F	1							
55		F	1							
56		F	1							
57		F	1							
58		F	1							
59		F	1							
60		F	1							
61		F	1							
62		F	1							
63		F	1							
64		F	1							
65		F	1							
66		F	1							
67		F	1							
68		F	1							
69		F	1							
70		F	1							
71		F	1							
72		F	1							
73		F	1							
74		F	1							
75		F	1							
76		F	1							
77		F	1							
78		F	1							
79		F	1							
80		F	1							
81		F	1							
82		F	1							
83		F	1							
84		F	1							
85		F	1							
86		F	1							
87		F	1							
88		F	1							
89		F	1							
90		F	1							
91		F	1							
92		F	1							
93		F	1							
94		F	1							
95		F	1							
96		F	1							
97		F	1							
98		F	1							
99		F	1							
100		F	1							

BRACCIANO

Via DOMINICI 15-21

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENTITA CANTILE	ANNO CONTR.	note
1			1	P			M	4				
2			2	P			M	4				
3			3	P			M	4				
4			4	P			M	4				
5			5	P			M	4				
6			6	P			M	4				
7			1	P			M	4				
8			2	P			M	4				
9			3	P			M	4				
10			4	P			M	4				
11			5	P			M	4				
12			6	P			M	4				
13			1	P			M	4				
14			2	P			M	4				
15			3	P			M	4				
16			4	P			M	4				
17			5	P			M	4				
18			6	P			M	4				
19			1	P			M	4				
20			2	P			M	4				
21			3	P			M	4				
22			4	P			M	4				
23			5	P			M	4				
24			6	P			M	4				
25			1	P			M	4				
26			2	P			M	4				
27			3	P			M	4				
28			4	P			M	4				
29			5	P			M	4				
30			6	P			M	4				

148

	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. ILLA	SUB.	CAT.	CLASSE	DATA	NOTE	NOTE
	10001		1	17							
	10002		2	17							
	10003		3	17							
	10004		4	17							

CAPENA

Via CAPENA

N°	MATRIGOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATAL. I. II. III.	ANNO OSTR.	note
	40251		1	5	523	1	A2	1				
	40252		2	5	523	2	A2	1				
	40253		4	5	523	4	A2	1				
	40252		2	5	523	13	A2	1				
	40253		3	5	523	14	A2	1				

150

CASTELCANDOLFO

Piazza CADUTI DI VIA FANI

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATATALE	ANNO COSTR.	nota
10021	A	1	7	425	1	A/2	2	60	65524	1970	
10022	A	2	7	425	5	A/2	2	70	65524	1970	
10023	A	3	7	425	6	A/2	2	80	65524	1970	
10024	A	4	7	425	7	A/2	2	90	65524	1970	
10025	B	1	7	425	10	A/2	2	300	65524	1970	
10026	B	2	7	425	11	A/2	2	300	65524	1970	
10027	B	3	7	425	12	A/2	2	300	65524	1970	
10028	B	4	7	425	13	A/2	2	300	65524	1970	
10029	B	5	7	425	14	A/2	2	300	65524	1970	
10030	C	1	7	425	15	A/2	2	60	65524	1970	
10031	C	2	7	425	16	A/2	2	60	65524	1970	
10032	C	3	7	425	17	A/2	2	60	65524	1970	
10033	C	4	7	425	18	A/2	2	60	65524	1970	
10034	C	5	7	425	19	A/2	2	60	65524	1970	
10035	D	1	7	425	20	A/2	2	60	65524	1970	
10036	D	2	7	425	21	A/2	2	60	65524	1970	
10037	D	3	7	425	22	A/2	2	60	65524	1970	
10038	D	4	7	425	23	A/2	2	60	65524	1970	
10039	D	5	7	425	24	A/2	2	60	65524	1970	
10040	D	6	7	425	25	A/2	2	60	65524	1970	
10041	D	7	7	425	26	A/2	2	60	65524	1970	
10042	D	8	7	425	27	A/2	2	60	65524	1970	
10043	D	9	7	425	28	A/2	2	60	65524	1970	
10044	D	10	7	425	29	A/2	2	60	65524	1970	
10045	D	11	7	425	30	A/2	2	60	65524	1970	
10046	D	12	7	425	31	A/2	2	60	65524	1970	
10047	D	13	7	425	32	A/2	2	60	65524	1970	
10048	D	14	7	425	33	A/2	2	60	65524	1970	
10049	D	15	7	425	34	A/2	2	60	65524	1970	
10050	D	16	7	425	35	A/2	2	60	65524	1970	
10051	D	17	7	425	36	A/2	2	60	65524	1970	
10052	D	18	7	425	37	A/2	2	60	65524	1970	
10053	D	19	7	425	38	A/2	2	60	65524	1970	
10054	D	20	7	425	39	A/2	2	60	65524	1970	
10055	D	21	7	425	40	A/2	2	60	65524	1970	
10056	D	22	7	425	41	A/2	2	60	65524	1970	
10057	D	23	7	425	42	A/2	2	60	65524	1970	
10058	D	24	7	425	43	A/2	2	60	65524	1970	
10059	D	25	7	425	44	A/2	2	60	65524	1970	
10060	D	26	7	425	45	A/2	2	60	65524	1970	
10061	D	27	7	425	46	A/2	2	60	65524	1970	
10062	D	28	7	425	47	A/2	2	60	65524	1970	
10063	D	29	7	425	48	A/2	2	60	65524	1970	
10064	D	30	7	425	49	A/2	2	60	65524	1970	
10065	D	31	7	425	50	A/2	2	60	65524	1970	
10066	D	32	7	425	51	A/2	2	60	65524	1970	
10067	D	33	7	425	52	A/2	2	60	65524	1970	
10068	D	34	7	425	53	A/2	2	60	65524	1970	
10069	D	35	7	425	54	A/2	2	60	65524	1970	
10070	D	36	7	425	55	A/2	2	60	65524	1970	
10071	D	37	7	425	56	A/2	2	60	65524	1970	
10072	D	38	7	425	57	A/2	2	60	65524	1970	
10073	D	39	7	425	58	A/2	2	60	65524	1970	
10074	D	40	7	425	59	A/2	2	60	65524	1970	
10075	D	41	7	425	60	A/2	2	60	65524	1970	
10076	D	42	7	425	61	A/2	2	60	65524	1970	
10077	D	43	7	425	62	A/2	2	60	65524	1970	
10078	D	44	7	425	63	A/2	2	60	65524	1970	
10079	D	45	7	425	64	A/2	2	60	65524	1970	
10080	D	46	7	425	65	A/2	2	60	65524	1970	
10081	D	47	7	425	66	A/2	2	60	65524	1970	
10082	D	48	7	425	67	A/2	2	60	65524	1970	
10083	D	49	7	425	68	A/2	2	60	65524	1970	
10084	D	50	7	425	69	A/2	2	60	65524	1970	
10085	D	51	7	425	70	A/2	2	60	65524	1970	
10086	D	52	7	425	71	A/2	2	60	65524	1970	
10087	D	53	7	425	72	A/2	2	60	65524	1970	
10088	D	54	7	425	73	A/2	2	60	65524	1970	
10089	D	55	7	425	74	A/2	2	60	65524	1970	
10090	D	56	7	425	75	A/2	2	60	65524	1970	
10091	D	57	7	425	76	A/2	2	60	65524	1970	
10092	D	58	7	425	77	A/2	2	60	65524	1970	
10093	D	59	7	425	78	A/2	2	60	65524	1970	
10094	D	60	7	425	79	A/2	2	60	65524	1970	
10095	D	61	7	425	80	A/2	2	60	65524	1970	
10096	D	62	7	425	81	A/2	2	60	65524	1970	
10097	D	63	7	425	82	A/2	2	60	65524	1970	
10098	D	64	7	425	83	A/2	2	60	65524	1970	
10099	D	65	7	425	84	A/2	2	60	65524	1970	
10100	D	66	7	425	85	A/2	2	60	65524	1970	

152

CASTELGANDOLFO

Via BONOMELLI - S. ANTONIO

N°	MATRIGOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VAL.	CONDIZIONE	ALTO	note
			1	7	122							
			2	7								
			3	7								
			4	7								
			5	7								
			6	7								
			7	7								
			8	7								
			9	7								
			10	7								
			11	7								
			12	7								
			13	7								
			14	7								
			15	7								
			16	7								
			17	7								
			18	7								
			19	7								
			20	7								
			21	7								
			22	7								
			23	7								
			24	7								
			25	7								
			26	7								
			27	7								
			28	7								
			29	7								
			30	7								
			31	7								
			32	7								
			33	7								
			34	7								
			35	7								
			36	7								
			37	7								
			38	7								
			39	7								
			40	7								
			41	7								
			42	7								
			43	7								
			44	7								
			45	7								
			46	7								
			47	7								
			48	7								
			49	7								
			50	7								
			51	7								
			52	7								
			53	7								
			54	7								
			55	7								
			56	7								
			57	7								
			58	7								
			59	7								
			60	7								
			61	7								
			62	7								
			63	7								
			64	7								
			65	7								
			66	7								
			67	7								
			68	7								
			69	7								
			70	7								
			71	7								
			72	7								
			73	7								
			74	7								
			75	7								
			76	7								
			77	7								
			78	7								
			79	7								
			80	7								
			81	7								
			82	7								
			83	7								
			84	7								
			85	7								
			86	7								
			87	7								
			88	7								
			89	7								
			90	7								
			91	7								
			92	7								
			93	7								
			94	7								
			95	7								
			96	7								
			97	7								
			98	7								
			99	7								
			100	7								

154

FIANO ROMANO

VIA GRAMSCI

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. ILLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
17271		1	10	408383	1	A/4	2	40	620283	1959	
17272		2	10	408383	2	A/4	2	50	658352	1959	
17273		3	10	408383	3	A/4	2	35	635248	1959	
17274		4	10	408383	4	A/4	2	45	629110	1959	
17275		5	10	408383	5	A/4	2	35	635248	1959	
17276		6	10	408383	6	A/4	2	45	629110	1959	

FIANO ROMANO

VIA PALMIRO TOGLIATTI

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. ILLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
15201		1	12	406383	3	A/2	2	55	662481	1987	
15202		2	12	406383	4	A/2	2	55	662481	1987	
15203		3	12	406383	5	A/2	2	104	662481	1987	
15204		4	12	406383	6	A/2	2	55	662481	1987	
15205		5	12	406383	7	A/2	2	55	662481	1987	
15206		6	12	406383	8	A/2	2	55	662481	1987	
15207		7	12	406383	9	A/2	2	55	662481	1987	
15208		8	12	406383	10	A/2	2	55	662481	1987	
15209		9	12	406383	11	A/2	2	10	662481	1987	
15210		10	12	406383	12	A/2	2	55	662481	1987	
15211		11	12	406383	13	A/2	2	55	662481	1987	
15212		12	12	406383	14	A/2	2	55	662481	1987	
15213		13	12	406383	15	A/2	2	55	662481	1987	
15214		14	12	406383	16	A/2	2	55	662481	1987	
15215		15	12	406383	17	A/2	2	55	662481	1987	
15216		16	12	406383	18	A/2	2	55	662481	1987	
15217		17	12	406383	19	A/2	2	55	662481	1987	
15218		18	12	406383	20	A/2	2	55	662481	1987	
15219		19	12	406383	21	A/2	2	55	662481	1987	
15220		20	12	406383	22	A/2	2	55	662481	1987	
15221		21	12	406383	23	A/2	2	55	662481	1987	
15222		22	12	406383	24	A/2	2	55	662481	1987	
15223		23	12	406383	25	A/2	2	55	662481	1987	
15224		24	12	406383	26	A/2	2	55	662481	1987	
15225		25	12	406383	27	A/2	2	55	662481	1987	
15226		26	12	406383	28	A/2	2	55	662481	1987	
15227		27	12	406383	29	A/2	2	55	662481	1987	
15228		28	12	406383	30	A/2	2	55	662481	1987	
15229		29	12	406383	31	A/2	2	55	662481	1987	
15230		30	12	406383	32	A/2	2	55	662481	1987	
15231		31	12	406383	33	A/2	2	55	662481	1987	
15232		32	12	406383	34	A/2	2	55	662481	1987	
15233		33	12	406383	35	A/2	2	55	662481	1987	
15234		34	12	406383	36	A/2	2	55	662481	1987	
15235		35	12	406383	37	A/2	2	55	662481	1987	
15236		36	12	406383	38	A/2	2	55	662481	1987	
15237		37	12	406383	39	A/2	2	55	662481	1987	
15238		38	12	406383	40	A/2	2	55	662481	1987	
15239		39	12	406383	41	A/2	2	55	662481	1987	
15240		40	12	406383	42	A/2	2	55	662481	1987	
15241		41	12	406383	43	A/2	2	55	662481	1987	
15242		42	12	406383	44	A/2	2	55	662481	1987	
15243		43	12	406383	45	A/2	2	55	662481	1987	
15244		44	12	406383	46	A/2	2	55	662481	1987	
15245		45	12	406383	47	A/2	2	55	662481	1987	
15246		46	12	406383	48	A/2	2	55	662481	1987	
15247		47	12	406383	49	A/2	2	55	662481	1987	
15248		48	12	406383	50	A/2	2	55	662481	1987	
15249		49	12	406383	51	A/2	2	55	662481	1987	
15250		50	12	406383	52	A/2	2	55	662481	1987	
15251		51	12	406383	53	A/2	2	55	662481	1987	
15252		52	12	406383	54	A/2	2	55	662481	1987	
15253		53	12	406383	55	A/2	2	55	662481	1987	
15254		54	12	406383	56	A/2	2	55	662481	1987	
15255		55	12	406383	57	A/2	2	55	662481	1987	
15256		56	12	406383	58	A/2	2	55	662481	1987	
15257		57	12	406383	59	A/2	2	55	662481	1987	
15258		58	12	406383	60	A/2	2	55	662481	1987	
15259		59	12	406383	61	A/2	2	55	662481	1987	
15260		60	12	406383	62	A/2	2	55	662481	1987	
15261		61	12	406383	63	A/2	2	55	662481	1987	
15262		62	12	406383	64	A/2	2	55	662481	1987	
15263		63	12	406383	65	A/2	2	55	662481	1987	
15264		64	12	406383	66	A/2	2	55	662481	1987	
15265		65	12	406383	67	A/2	2	55	662481	1987	
15266		66	12	406383	68	A/2	2	55	662481	1987	
15267		67	12	406383	69	A/2	2	55	662481	1987	
15268		68	12	406383	70	A/2	2	55	662481	1987	
15269		69	12	406383	71	A/2	2	55	662481	1987	
15270		70	12	406383	72	A/2	2	55	662481	1987	
15271		71	12	406383	73	A/2	2	55	662481	1987	
15272		72	12	406383	74	A/2	2	55	662481	1987	
15273		73	12	406383	75	A/2	2	55	662481	1987	
15274		74	12	406383	76	A/2	2	55	662481	1987	
15275		75	12	406383	77	A/2	2	55	662481	1987	
15276		76	12	406383	78	A/2	2	55	662481	1987	
15277		77	12	406383	79	A/2	2	55	662481	1987	
15278		78	12	406383	80	A/2	2	55	662481	1987	
15279		79	12	406383	81	A/2	2	55	662481	1987	
15280		80	12	406383	82	A/2	2	55	662481	1987	
15281		81	12	406383	83	A/2	2	55	662481	1987	
15282		82	12	406383	84	A/2	2	55	662481	1987	
15283		83	12	406383	85	A/2	2	55	662481	1987	
15284		84	12	406383	86	A/2	2	55	662481	1987	
15285		85	12	406383	87	A/2	2	55	662481	1987	
15286		86	12	406383	88	A/2	2	55	662481	1987	
15287		87	12	406383	89	A/2	2	55	662481	1987	
15288		88	12	406383	90	A/2	2	55	662481	1987	
15289		89	12	406383	91	A/2	2	55	662481	1987	
15290		90	12	406383	92	A/2	2	55	662481	1987	
15291		91	12	406383	93	A/2	2	55	662481	1987	
15292		92	12	406383	94	A/2	2	55	662481	1987	
15293		93	12	406383	95	A/2	2	55	662481	1987	
15294		94	12	406383	96	A/2	2	55	662481	1987	
15295		95	12	406383	97	A/2	2	55	662481	1987	
15296		96	12	406383	98	A/2	2	55	662481	1987	
15297		97	12	406383	99	A/2	2	55	662481	1987	
15298		98	12	406383	100	A/2	2	55	662481	1987	
15299		99	12	406383	101	A/2	2	55	662481	1987	
15300		100	12	406383	102	A/2	2	55	662481	1987	

1500

FIUMICINO

Via TAGO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
	105101	A	1	1062	2304	4	A/3	3	7/5	C100709	1879	
	105102	A	2	1062	2304	5	A/3	3	9/8	C167938	1879	
	105103	A	3	1062	2304	6	A/3	3	7/5	C100709	1879	
	105104	A	4	1062	2304	7	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105105	A	5	1062	2304	8	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105106	A	6	1062	2304	9	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105107	A	7	1062	2304	10	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105108	A	8	1062	2304	11	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105109	A	9	1062	2304	12	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105110	A	10	1062	2304	13	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105111	A	11	1062	2304	14	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105112	A	12	1062	2304	15	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105113	A	13	1062	2304	16	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105114	A	14	1062	2304	17	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105115	A	15	1062	2304	18	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105116	A	16	1062	2304	19	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105117	A	17	1062	2304	20	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105118	A	18	1062	2304	21	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105119	A	19	1062	2304	22	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105120	A	20	1062	2304	23	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105121	A	21	1062	2304	24	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105122	A	22	1062	2304	25	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105123	A	23	1062	2304	26	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105124	A	24	1062	2304	27	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105125	A	25	1062	2304	28	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105126	A	26	1062	2304	29	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105127	A	27	1062	2304	30	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105128	A	28	1062	2304	31	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105129	A	29	1062	2304	32	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105130	A	30	1062	2304	33	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105131	A	31	1062	2304	34	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105132	A	32	1062	2304	35	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105133	A	33	1062	2304	36	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105134	A	34	1062	2304	37	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105135	A	35	1062	2304	38	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105136	A	36	1062	2304	39	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105137	A	37	1062	2304	40	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105138	A	38	1062	2304	41	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105139	A	39	1062	2304	42	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105140	A	40	1062	2304	43	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105141	A	41	1062	2304	44	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105142	A	42	1062	2304	45	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105143	A	43	1062	2304	46	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105144	A	44	1062	2304	47	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105145	A	45	1062	2304	48	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105146	A	46	1062	2304	49	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105147	A	47	1062	2304	50	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105148	A	48	1062	2304	51	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105149	A	49	1062	2304	52	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105150	A	50	1062	2304	53	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105151	A	51	1062	2304	54	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105152	A	52	1062	2304	55	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105153	A	53	1062	2304	56	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105154	A	54	1062	2304	57	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105155	A	55	1062	2304	58	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105156	A	56	1062	2304	59	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105157	A	57	1062	2304	60	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105158	A	58	1062	2304	61	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105159	A	59	1062	2304	62	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105160	A	60	1062	2304	63	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105161	A	61	1062	2304	64	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105162	A	62	1062	2304	65	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105163	A	63	1062	2304	66	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105164	A	64	1062	2304	67	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105165	A	65	1062	2304	68	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105166	A	66	1062	2304	69	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105167	A	67	1062	2304	70	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105168	A	68	1062	2304	71	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105169	A	69	1062	2304	72	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105170	A	70	1062	2304	73	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105171	A	71	1062	2304	74	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105172	A	72	1062	2304	75	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105173	A	73	1062	2304	76	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105174	A	74	1062	2304	77	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105175	A	75	1062	2304	78	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105176	A	76	1062	2304	79	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105177	A	77	1062	2304	80	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105178	A	78	1062	2304	81	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105179	A	79	1062	2304	82	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105180	A	80	1062	2304	83	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105181	A	81	1062	2304	84	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105182	A	82	1062	2304	85	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105183	A	83	1062	2304	86	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105184	A	84	1062	2304	87	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105185	A	85	1062	2304	88	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105186	A	86	1062	2304	89	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105187	A	87	1062	2304	90	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105188	A	88	1062	2304	91	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105189	A	89	1062	2304	92	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105190	A	90	1062	2304	93	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105191	A	91	1062	2304	94	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105192	A	92	1062	2304	95	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105193	A	93	1062	2304	96	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105194	A	94	1062	2304	97	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105195	A	95	1062	2304	98	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105196	A	96	1062	2304	99	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105197	A	97	1062	2304	100	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105198	A	98	1062	2304	101	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105199	A	99	1062	2304	102	A/3	3	9/8	C100709	1879	
	105200	A	100	1062	2304	103	A/3	3	9/8	C100709	1879	

160

FIUMICINO

Via-TAGO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOG.10	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
		G	11			67	AG	3	60	60/100		
		H	1			71	AP	3				
		I	2			72	AV	3				
		J	3					3				
		K	4					3				
		L	5					3				
		M	6					3				
		N	7					3				
		O	8					3				
		P	9					3				
		Q	10					3				
		R	11					3				
		S	12					3				
		T	13					3				
		U	14					3				
		V	15					3				
		W	16					3				
		X	17					3				
		Y	18					3				
		Z	19					3				
		AA	20					3				
		AB	21					3				
		AC	22					3				
		AD	23					3				
		AE	24					3				
		AF	25					3				
		AG	26					3				
		AH	27					3				
		AI	28					3				
		AJ	29					3				
		AK	30					3				
		AL	31					3				
		AM	32					3				
		AN	33					3				
		AO	34					3				
		AP	35					3				
		AQ	36					3				
		AR	37					3				
		AS	38					3				
		AT	39					3				
		AU	40					3				
		AV	41					3				
		AW	42					3				
		AX	43					3				
		AY	44					3				
		AZ	45					3				
		BA	46					3				
		BB	47					3				
		BC	48					3				
		BD	49					3				
		BE	50					3				
		BF	51					3				
		BG	52					3				
		BH	53					3				
		BI	54					3				
		BJ	55					3				
		BK	56					3				
		BL	57					3				
		BM	58					3				
		BN	59					3				
		BO	60					3				
		BP	61					3				
		BQ	62					3				
		BR	63					3				
		BS	64					3				
		BT	65					3				
		BU	66					3				
		BV	67					3				
		BW	68					3				
		BX	69					3				
		BY	70					3				
		BZ	71					3				
		CA	72					3				
		CB	73					3				
		CC	74					3				
		CD	75					3				
		CE	76					3				
		CF	77					3				
		CG	78					3				
		CH	79					3				
		CI	80					3				
		CJ	81					3				
		CK	82					3				
		CL	83					3				
		CM	84					3				
		CN	85					3				
		CO	86					3				
		CP	87					3				
		CQ	88					3				
		CR	89					3				
		CS	90					3				
		CT	91					3				
		CU	92					3				
		CV	93					3				
		CW	94					3				
		CX	95					3				
		CY	96					3				
		CZ	97					3				
		DA	98					3				
		DB	99					3				
		DC	100					3				

FIUMICINO

Via-ODER

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
15201	A	1	1062	2302	4	A/3	3	50	667139	1879	
15202	A	2	1062	2302	5	A/3	3	50	667139	1879	
15203	A	3	1062	2302	6	A/3	3	50	667139	1879	
15204	A	4	1062	2302	7	A/3	3	50	667139	1879	
15205	A	5	1062	2302	8	A/3	3	50	667139	1879	
15206	A	6	1062	2302	9	A/3	3	50	667139	1879	
15207	A	7	1062	2302	10	A/3	3	50	667139	1879	
15208	A	8	1062	2302	11	A/3	3	50	667139	1879	
15209	A	9	1062	2302	12	A/3	3	50	667139	1879	
15210	A	10	1062	2302	13	A/3	3	50	667139	1879	
15211	A	11	1062	2302	14	A/3	3	50	667139	1879	
15212	A	12	1062	2302	15	A/3	3	50	667139	1879	
15213	A	13	1062	2302	16	A/3	3	50	667139	1879	
15214	A	14	1062	2302	17	A/3	3	50	667139	1879	
15215	A	15	1062	2302	18	A/3	3	50	667139	1879	
15216	A	16	1062	2302	19	A/3	3	50	667139	1879	
15217	A	17	1062	2302	20	A/3	3	50	667139	1879	
15218	A	18	1062	2302	21	A/3	3	50	667139	1879	
15219	A	19	1062	2302	22	A/3	3	50	667139	1879	
15220	A	20	1062	2302	23	A/3	3	50	667139	1879	
15221	A	21	1062	2302	24	A/3	3	50	667139	1879	
15222	A	22	1062	2302	25	A/3	3	50	667139	1879	
15223	A	23	1062	2302	26	A/3	3	50	667139	1879	
15224	A	24	1062	2302	27	A/3	3	50	667139	1879	
15225	A	25	1062	2302	28	A/3	3	50	667139	1879	
15226	A	26	1062	2302	29	A/3	3	50	667139	1879	
15227	A	27	1062	2302	30	A/3	3	50	667139	1879	
15228	A	28	1062	2302	31	A/3	3	50	667139	1879	
15229	A	29	1062	2302	32	A/3	3	50	667139	1879	
15230	A	30	1062	2302	33	A/3	3	50	667139	1879	
15231	A	31	1062	2302	34	A/3	3	50	667139	1879	
15232	A	32	1062	2302	35	A/3	3	50	667139	1879	
15233	A	33	1062	2302	36	A/3	3	50	667139	1879	
15234	A	34	1062	2302	37	A/3	3	50	667139	1879	
15235	A	35	1062	2302	38	A/3	3	50	667139	1879	
15236	A	36	1062	2302	39	A/3	3	50	667139	1879	
15237	A	37	1062	2302	40	A/3	3	50	667139	1879	
15238	A	38	1062	2302	41	A/3	3	50	667139	1879	
15239	A	39	1062	2302	42	A/3	3	50	667139	1879	
15240	A	40	1062	2302	43	A/3	3	50	667139	1879	
15241	A	41	1062	2302	44	A/3	3	50	667139	1879	
15242	A	42	1062	2302	45	A/3	3	50	667139	1879	
15243	A	43	1062	2302	46	A/3	3	50	667139	1879	
15244	A	44	1062	2302	47	A/3	3	50	667139	1879	
15245	A	45	1062	2302	48	A/3	3	50	667139	1879	
15246	A	46	1062	2302	49	A/3	3	50	667139	1879	
15247	A	47	1062	2302	50	A/3	3	50	667139	1879	
15248	A	48	1062	2302	51	A/3	3	50	667139	1879	
15249	A	49	1062	2302	52	A/3	3	50	667139	1879	
15250	A	50	1062	2302	53	A/3	3	50	667139	1879	
15251	A	51	1062	2302	54	A/3	3	50	667139	1879	
15252	A	52	1062	2302	55	A/3	3	50	667139	1879	
15253	A	53	1062	2302	56	A/3	3	50	667139	1879	
15254	A	54	1062	2302	57	A/3	3	50	667139	1879	
15255	A	55	1062	2302	58	A/3	3	50	667139	1879	
15256	A	56	1062	2302	59	A/3	3	50	667139	1879	
15257	A	57	1062	2302	60	A/3	3	50	667139	1879	
15258	A	58	1062	2302	61	A/3	3	50	667139	1879	
15259	A	59	1062	2302	62	A/3	3	50	667139	1879	
15260	A	60	1062	2302	63	A/3	3	50	667139	1879	
15261	A	61	1062	2302	64	A/3	3	50	667139	1879	
15262	A	62	1062	2302	65	A/3	3	50	667139	1879	
15263	A	63	1062	2302	66	A/3	3	50	667139	1879	
15264	A	64	1062	2302	67	A/3	3	50	667139	1879	
15265	A	65	1062	2302	68	A/3	3	50	667139	1879	
15266	A	66	1062	2302	69	A/3	3	50	667139	1879	
15267	A	67	1062	2302	70	A/3	3	50	667139	1879	
15268	A	68	1062	2302	71	A/3	3	50	667139	1879	
15269	A	69	1062	2302	72	A/3	3	50	667139	1879	
15270	A	70	1062	2302	73	A/3	3	50	667139	1879	
15271	A	71	1062	2302	74	A/3	3	50	667139	1879	
15272	A	72	1062	2302	75	A/3	3	50	667139	1879	
15273	A	73	1062	2302	76	A/3	3	50	667139	1879	
15274	A	74	1062	2302	77	A/3	3	50	667139	1879	
15275	A	75	1062	2302	78	A/3	3	50	667139	1879	
15276	A	76	1062	2302	79	A/3	3	50	667139	1879	
15277	A	77	1062	2302	80	A/3	3	50	667139	1879	
15278	A	78	1062	2302	81	A/3	3	50	667139	1879	
15279	A	79	1062	2302	82	A/3	3	50	667139	1879	
15280	A	80	1062	2302	83	A/3	3	50	667139	1879	
15281	A	81	1062	2302	84	A/3	3	50	667139	1879	
15282	A	82	1062	2302	85	A/3	3	50	667139	1879	
15283	A	83	1062	2302	86	A/3	3	50	667139	1879	
15284	A	84	1062	2302	87	A/3	3	50	667139	1879	
15285	A	85	1062	2302	88	A/3	3	50	667139	1879	
15286	A	86	1062	2302	89	A/3	3	50	667139	1879	
15287	A	87	1062	2302	90	A/3	3	50	667139	1879	
15288	A	88	1062	2302	91	A/3	3	50	667139	1879	
15289	A	89	1062	2302	92	A/3	3	50	667139	1879	
15290	A	90	1062	2302	93	A/3	3	50	667139	1879	
15291	A	91	1062	2302	94	A/3	3	50	667139	1879	
15292	A	92	1062	2302	95	A/3	3	50	667139	1879	
15293	A	93	1062	2302	96	A/3	3	50	667139	1879	
15294	A	94	1062	2302	97	A/3	3	50	667139	1879	
15295	A	95	1062	2302	98	A/3	3	50	667139	1879	
15296	A	96	1062	2302	99	A/3	3	50	667139	1879	
15297	A	97	1062	2302	100	A/3	3	50	667139	1879	

162

FIUMICINO

Via ODER

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. ILLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
152	H	1	1022	2302	70	A7E	3	50	667/38	1978	
	H	1	1022	2302	71	A7E	3	50	667/37	1978	
	H	1	1022	2302	72	A7E	3	50	667/36	1978	
	H	1	1022	2302	73	A7E	3	50	667/35	1978	
	H	1	1022	2302	74	A7E	3	50	667/34	1978	
	H	1	1022	2302	75	A7E	3	50	667/33	1978	
	H	1	1022	2302	76	A7E	3	50	667/32	1978	
	H	1	1022	2302	77	A7E	3	50	667/31	1978	
	H	1	1022	2302	78	A7E	3	50	667/30	1978	
	H	1	1022	2302	79	A7E	3	50	667/29	1978	
	H	1	1022	2302	80	A7E	3	50	667/28	1978	
	H	1	1022	2302	81	A7E	3	50	667/27	1978	
	H	1	1022	2302	82	A7E	3	50	667/26	1978	
	H	1	1022	2302	83	A7E	3	50	667/25	1978	
	H	1	1022	2302	84	A7E	3	50	667/24	1978	
	H	1	1022	2302	85	A7E	3	50	667/23	1978	
	H	1	1022	2302	86	A7E	3	50	667/22	1978	
	H	1	1022	2302	87	A7E	3	50	667/21	1978	
	H	1	1022	2302	88	A7E	3	50	667/20	1978	
	H	1	1022	2302	89	A7E	3	50	667/19	1978	
	H	1	1022	2302	90	A7E	3	50	667/18	1978	
	H	1	1022	2302	91	A7E	3	50	667/17	1978	
	H	1	1022	2302	92	A7E	3	50	667/16	1978	
	H	1	1022	2302	93	A7E	3	50	667/15	1978	
	H	1	1022	2302	94	A7E	3	50	667/14	1978	
	H	1	1022	2302	95	A7E	3	50	667/13	1978	
	H	1	1022	2302	96	A7E	3	50	667/12	1978	
	H	1	1022	2302	97	A7E	3	50	667/11	1978	
	H	1	1022	2302	98	A7E	3	50	667/10	1978	
	H	1	1022	2302	99	A7E	3	50	667/9	1978	
	H	1	1022	2302	100	A7E	3	50	667/8	1978	
	H	1	1022	2302	101	A7E	3	50	667/7	1978	
	H	1	1022	2302	102	A7E	3	50	667/6	1978	
	H	1	1022	2302	103	A7E	3	50	667/5	1978	
	H	1	1022	2302	104	A7E	3	50	667/4	1978	
	H	1	1022	2302	105	A7E	3	50	667/3	1978	
	H	1	1022	2302	106	A7E	3	50	667/2	1978	
	H	1	1022	2302	107	A7E	3	50	667/1	1978	

FIUMICINO

Via VISTOLA

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
185001	A	1	1062	2285	4	AG	3	50	667439	1879	
185002	A	2	1062	2285	5	AG	3	50	667439	1879	
185003	A	3	1062	2285	6	AG	3	50	667439	1879	
185004	A	4	1062	2285	7	AG	3	50	667439	1879	
185005	A	5	1062	2285	8	AG	3	50	667439	1879	
185006	A	6	1062	2285	9	AG	3	50	667439	1879	
185007	A	7	1062	2285	10	AG	3	50	667439	1879	
185008	A	8	1062	2285	11	AG	3	50	667439	1879	
185009	A	9	1062	2285	12	AG	3	50	667439	1879	
185010	A	10	1062	2285	13	AG	3	50	667439	1879	
185011	A	11	1062	2285	14	AG	3	50	667439	1879	
185012	A	12	1062	2285	15	AG	3	50	667439	1879	
185013	A	13	1062	2285	16	AG	3	50	667439	1879	
185014	A	14	1062	2285	17	AG	3	50	667439	1879	
185015	A	15	1062	2285	18	AG	3	50	667439	1879	
185016	A	16	1062	2285	19	AG	3	50	667439	1879	
185017	A	17	1062	2285	20	AG	3	50	667439	1879	
185018	A	18	1062	2285	21	AG	3	50	667439	1879	
185019	A	19	1062	2285	22	AG	3	50	667439	1879	
185020	A	20	1062	2285	23	AG	3	50	667439	1879	
185021	A	21	1062	2285	24	AG	3	50	667439	1879	
185022	A	22	1062	2285	25	AG	3	50	667439	1879	
185023	A	23	1062	2285	26	AG	3	50	667439	1879	
185024	A	24	1062	2285	27	AG	3	50	667439	1879	
185025	A	25	1062	2285	28	AG	3	50	667439	1879	
185026	A	26	1062	2285	29	AG	3	50	667439	1879	
185027	A	27	1062	2285	30	AG	3	50	667439	1879	
185028	A	28	1062	2285	31	AG	3	50	667439	1879	
185029	A	29	1062	2285	32	AG	3	50	667439	1879	
185030	A	30	1062	2285	33	AG	3	50	667439	1879	
185031	A	31	1062	2285	34	AG	3	50	667439	1879	
185032	A	32	1062	2285	35	AG	3	50	667439	1879	
185033	A	33	1062	2285	36	AG	3	50	667439	1879	
185034	A	34	1062	2285	37	AG	3	50	667439	1879	
185035	A	35	1062	2285	38	AG	3	50	667439	1879	
185036	A	36	1062	2285	39	AG	3	50	667439	1879	
185037	A	37	1062	2285	40	AG	3	50	667439	1879	
185038	A	38	1062	2285	41	AG	3	50	667439	1879	
185039	A	39	1062	2285	42	AG	3	50	667439	1879	
185040	A	40	1062	2285	43	AG	3	50	667439	1879	
185041	A	41	1062	2285	44	AG	3	50	667439	1879	
185042	A	42	1062	2285	45	AG	3	50	667439	1879	
185043	A	43	1062	2285	46	AG	3	50	667439	1879	
185044	A	44	1062	2285	47	AG	3	50	667439	1879	
185045	A	45	1062	2285	48	AG	3	50	667439	1879	
185046	A	46	1062	2285	49	AG	3	50	667439	1879	
185047	A	47	1062	2285	50	AG	3	50	667439	1879	
185048	A	48	1062	2285	51	AG	3	50	667439	1879	
185049	A	49	1062	2285	52	AG	3	50	667439	1879	
185050	A	50	1062	2285	53	AG	3	50	667439	1879	
185051	A	51	1062	2285	54	AG	3	50	667439	1879	
185052	A	52	1062	2285	55	AG	3	50	667439	1879	
185053	A	53	1062	2285	56	AG	3	50	667439	1879	
185054	A	54	1062	2285	57	AG	3	50	667439	1879	
185055	A	55	1062	2285	58	AG	3	50	667439	1879	
185056	A	56	1062	2285	59	AG	3	50	667439	1879	
185057	A	57	1062	2285	60	AG	3	50	667439	1879	
185058	A	58	1062	2285	61	AG	3	50	667439	1879	
185059	A	59	1062	2285	62	AG	3	50	667439	1879	
185060	A	60	1062	2285	63	AG	3	50	667439	1879	
185061	A	61	1062	2285	64	AG	3	50	667439	1879	
185062	A	62	1062	2285	65	AG	3	50	667439	1879	
185063	A	63	1062	2285	66	AG	3	50	667439	1879	
185064	A	64	1062	2285	67	AG	3	50	667439	1879	
185065	A	65	1062	2285	68	AG	3	50	667439	1879	
185066	A	66	1062	2285	69	AG	3	50	667439	1879	
185067	A	67	1062	2285	70	AG	3	50	667439	1879	
185068	A	68	1062	2285	71	AG	3	50	667439	1879	
185069	A	69	1062	2285	72	AG	3	50	667439	1879	
185070	A	70	1062	2285	73	AG	3	50	667439	1879	
185071	A	71	1062	2285	74	AG	3	50	667439	1879	
185072	A	72	1062	2285	75	AG	3	50	667439	1879	
185073	A	73	1062	2285	76	AG	3	50	667439	1879	
185074	A	74	1062	2285	77	AG	3	50	667439	1879	
185075	A	75	1062	2285	78	AG	3	50	667439	1879	
185076	A	76	1062	2285	79	AG	3	50	667439	1879	
185077	A	77	1062	2285	80	AG	3	50	667439	1879	
185078	A	78	1062	2285	81	AG	3	50	667439	1879	
185079	A	79	1062	2285	82	AG	3	50	667439	1879	
185080	A	80	1062	2285	83	AG	3	50	667439	1879	
185081	A	81	1062	2285	84	AG	3	50	667439	1879	
185082	A	82	1062	2285	85	AG	3	50	667439	1879	
185083	A	83	1062	2285	86	AG	3	50	667439	1879	
185084	A	84	1062	2285	87	AG	3	50	667439	1879	
185085	A	85	1062	2285	88	AG	3	50	667439	1879	
185086	A	86	1062	2285	89	AG	3	50	667439	1879	
185087	A	87	1062	2285	90	AG	3	50	667439	1879	
185088	A	88	1062	2285	91	AG	3	50	667439	1879	
185089	A	89	1062	2285	92	AG	3	50	667439	1879	
185090	A	90	1062	2285	93	AG	3	50	667439	1879	
185091	A	91	1062	2285	94	AG	3	50	667439	1879	
185092	A	92	1062	2285	95	AG	3	50	667439	1879	
185093	A	93	1062	2285	96	AG	3	50	667439	1879	
185094	A	94	1062	2285	97	AG	3	50	667439	1879	
185095	A	95	1062	2285	98	AG	3	50	667439	1879	
185096	A	96	1062	2285	99	AG	3	50	667439	1879	
185097	A	97	1062	2285	100	AG	3	50	667439	1879	
185098	A	98	1062	2285	101	AG	3	50	667439	1879	
185099	A	99	1062	2285	102	AG	3	50	667439	1879	
185100	A	100	1062	2285	103	AG	3	50	667439	1879	

164

FIUMICINO

Via VISTOLA

MATRIGOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	nota
15051	H		102		70	A3		60	272130	188	
15052	H				71	A3		60	272130	188	
15053	H				72	A3		60	272130	188	
15054	H				73	A3		60	272130	188	
15055	H				74	A3		60	272130	188	
15056	H				75	A3		60	272130	188	
15057	H				76	A3		60	272130	188	
15058	H				77	A3		60	272130	188	
15059	H				78	A3		60	272130	188	
15060	H				79	A3		60	272130	188	
15061	H				80	A3		60	272130	188	
15062	H				81	A3		60	272130	188	
15063	H				82	A3		60	272130	188	
15064	H				83	A3		60	272130	188	
15065	H				84	A3		60	272130	188	
15066	H				85	A3		60	272130	188	
15067	H				86	A3		60	272130	188	
15068	H				87	A3		60	272130	188	
15069	H				88	A3		60	272130	188	
15070	H				89	A3		60	272130	188	
15071	H				90	A3		60	272130	188	
15072	H				91	A3		60	272130	188	
15073	H				92	A3		60	272130	188	
15074	H				93	A3		60	272130	188	
15075	H				94	A3		60	272130	188	
15076	H				95	A3		60	272130	188	
15077	H				96	A3		60	272130	188	
15078	H				97	A3		60	272130	188	
15079	H				98	A3		60	272130	188	
15080	H				99	A3		60	272130	188	
15081	H				100	A3		60	272130	188	
15082	H				101	A3		60	272130	188	
15083	H				102	A3		60	272130	188	
15084	H				103	A3		60	272130	188	
15085	H				104	A3		60	272130	188	
15086	H				105	A3		60	272130	188	
15087	H				106	A3		60	272130	188	
15088	H				107	A3		60	272130	188	
15089	H				108	A3		60	272130	188	
15090	H				109	A3		60	272130	188	
15091	H				110	A3		60	272130	188	
15092	H				111	A3		60	272130	188	
15093	H				112	A3		60	272130	188	
15094	H				113	A3		60	272130	188	
15095	H				114	A3		60	272130	188	
15096	H				115	A3		60	272130	188	
15097	H				116	A3		60	272130	188	
15098	H				117	A3		60	272130	188	
15099	H				118	A3		60	272130	188	
15100	H				119	A3		60	272130	188	
15101	H				120	A3		60	272130	188	
15102	H				121	A3		60	272130	188	
15103	H				122	A3		60	272130	188	
15104	H				123	A3		60	272130	188	
15105	H				124	A3		60	272130	188	
15106	H				125	A3		60	272130	188	
15107	H				126	A3		60	272130	188	
15108	H				127	A3		60	272130	188	
15109	H				128	A3		60	272130	188	
15110	H				129	A3		60	272130	188	
15111	H				130	A3		60	272130	188	
15112	H				131	A3		60	272130	188	
15113	H				132	A3		60	272130	188	
15114	H				133	A3		60	272130	188	
15115	H				134	A3		60	272130	188	
15116	H				135	A3		60	272130	188	
15117	H				136	A3		60	272130	188	
15118	H				137	A3		60	272130	188	
15119	H				138	A3		60	272130	188	
15120	H				139	A3		60	272130	188	
15121	H				140	A3		60	272130	188	
15122	H				141	A3		60	272130	188	
15123	H				142	A3		60	272130	188	
15124	H				143	A3		60	272130	188	
15125	H				144	A3		60	272130	188	
15126	H				145	A3		60	272130	188	
15127	H				146	A3		60	272130	188	
15128	H				147	A3		60	272130	188	
15129	H				148	A3		60	272130	188	
15130	H				149	A3		60	272130	188	
15131	H				150	A3		60	272130	188	
15132	H				151	A3		60	272130	188	
15133	H				152	A3		60	272130	188	
15134	H				153	A3		60	272130	188	
15135	H				154	A3		60	272130	188	
15136	H				155	A3		60	272130	188	
15137	H				156	A3		60	272130	188	
15138	H				157	A3		60	272130	188	
15139	H				158	A3		60	272130	188	
15140	H				159	A3		60	272130	188	
15141	H				160	A3		60	272130	188	
15142	H				161	A3		60	272130	188	
15143	H				162	A3		60	272130	188	
15144	H				163	A3		60	272130	188	
15145	H				164	A3		60	272130	188	
15146	H				165	A3		60	272130	188	
15147	H				166	A3		60	272130	188	
15148	H				167	A3		60	272130	188	
15149	H				168	A3		60	272130	188	
15150	H				169	A3		60	272130	188	
15151	H				170	A3		60	272130	188	
15152	H				171	A3		60	272130	188	
15153	H				172	A3		60	272130	188	
15154	H				173	A3		60	272130	188	
15155	H				174	A3		60	272130	188	
15156	H				175	A3		60	272130	188	
15157	H				176	A3		60	272130	188	
15158	H				177	A3		60	272130	188	
15159	H				178	A3		60	272130	188	
15160	H				179	A3		60	272130	188	
15161	H				180	A3		60	272130	188	
15162	H				181	A3		60	272130	188	
15163	H				182	A3		60	272130	188	
15164	H				183	A3		60	272130	188	
15165	H				184	A3		60	272130	188	
15166	H				185	A3		60	272130	188	
15167	H				186	A3		60	272130	188	
15168	H				187	A3		60	272130	188	
15169	H				188	A3		60	272130	188	
15170	H				189	A3		60	272130	188	
15171	H				190	A3		60	272130	188	
15172	H				191	A3		60	272130	188	
15173	H				192	A3		60	272130	188	
15174	H				193	A3		60	272130	188	
15175	H				194	A3		60	272130	188	
15176	H				195	A3		60	272130	188	
15177	H				196	A3		60	272130	188	
15178	H				197	A3		60	272130	188	
15179	H				198	A3		60	272130	188	
15180	H				199	A3		60	272130	188	
15181	H				200	A3		60	272130	188	
15182	H				201	A3		60	272130	188	
15183	H				202	A3		60	272130	188	
15184	H				203	A3		60	272130	188	
15185	H				204	A3		60	272130	188	
15186	H				205	A3		60	272130	188	
15187	H				206	A3		60	272130	188	
15188	H				207	A3		60	272130	188	
15189	H				208	A3		60	272130	188	
15190	H				209	A3		60	272130	188	
15191	H				210	A3		60	272130	188	
15192	H				211	A3		60	272130	188	
15193	H				212	A3		60	272130	188	
15194	H				213	A3		60	272130	188	
15195	H				214	A3		60	272130	188	
15196	H				215	A3		60	272130	188	
15197	H				216	A3		60	272130	188	
15198	H				217	A3		60	272130	188	
15199	H				218	A3		60	272130	188	
15200	H				219	A3		60	272130	188	
15201	H				220	A3		60	272130	188	
15202	H				221	A3		60	272130	188	

FIUMICINO

Via del SERBATOIO / Via del PORTO DI CLAUDIO

N°	MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
	115821		1	742	165	1	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115822		2	742	165	2	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115823		3	742	165	3	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115824		4	742	165	4	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115825		5	742	165	5	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115826		6	742	165	6	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115827		7	742	165	7	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115828		8	742	165	8	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115829		9	742	165	9	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115830		10	742	165	10	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115831		11	742	165	11	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115832		12	742	165	12	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115833		13	742	165	13	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115834		14	742	165	14	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115835		15	742	165	15	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115836		16	742	165	16	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115837		17	742	165	17	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115838		18	742	165	18	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115839		19	742	165	19	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115840		20	742	165	20	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115841		21	742	165	21	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115842		22	742	165	22	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115843		23	742	165	23	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115844		24	742	165	24	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115845		25	742	165	25	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115846		26	742	165	26	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115847		27	742	165	27	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115848		28	742	165	28	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115849		29	742	165	29	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115850		30	742	165	30	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115851		31	742	165	31	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115852		32	742	165	32	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115853		33	742	165	33	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115854		34	742	165	34	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115855		35	742	165	35	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115856		36	742	165	36	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115857		37	742	165	37	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115858		38	742	165	38	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115859		39	742	165	39	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115860		40	742	165	40	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115861		41	742	165	41	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115862		42	742	165	42	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115863		43	742	165	43	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115864		44	742	165	44	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115865		45	742	165	45	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115866		46	742	165	46	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115867		47	742	165	47	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115868		48	742	165	48	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115869		49	742	165	49	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115870		50	742	165	50	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115871		51	742	165	51	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115872		52	742	165	52	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115873		53	742	165	53	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115874		54	742	165	54	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115875		55	742	165	55	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115876		56	742	165	56	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115877		57	742	165	57	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115878		58	742	165	58	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115879		59	742	165	59	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115880		60	742	165	60	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115881		61	742	165	61	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115882		62	742	165	62	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115883		63	742	165	63	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115884		64	742	165	64	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115885		65	742	165	65	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115886		66	742	165	66	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115887		67	742	165	67	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115888		68	742	165	68	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115889		69	742	165	69	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115890		70	742	165	70	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115891		71	742	165	71	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115892		72	742	165	72	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115893		73	742	165	73	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115894		74	742	165	74	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115895		75	742	165	75	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115896		76	742	165	76	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115897		77	742	165	77	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115898		78	742	165	78	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115899		79	742	165	79	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115900		80	742	165	80	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115901		81	742	165	81	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115902		82	742	165	82	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115903		83	742	165	83	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115904		84	742	165	84	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115905		85	742	165	85	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115906		86	742	165	86	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115907		87	742	165	87	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115908		88	742	165	88	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115909		89	742	165	89	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115910		90	742	165	90	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115911		91	742	165	91	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115912		92	742	165	92	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115913		93	742	165	93	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115914		94	742	165	94	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115915		95	742	165	95	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115916		96	742	165	96	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115917		97	742	165	97	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115918		98	742	165	98	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115919		99	742	165	99	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115920		100	742	165	100	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115921		101	742	165	101	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115922		102	742	165	102	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115923		103	742	165	103	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115924		104	742	165	104	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115925		105	742	165	105	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115926		106	742	165	106	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115927		107	742	165	107	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115928		108	742	165	108	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115929		109	742	165	109	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115930		110	742	165	110	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115931		111	742	165	111	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115932		112	742	165	112	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115933		113	742	165	113	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115934		114	742	165	114	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115935		115	742	165	115	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115936		116	742	165	116	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115937		117	742	165	117	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115938		118	742	165	118	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115939		119	742	165	119	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115940		120	742	165	120	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115941		121	742	165	121	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115942		122	742	165	122	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115943		123	742	165	123	A/A	1	3,5	622595	1848	
	115944		124									

FIUMICINO

Via del SERBATOIO / Via del PORTO DI CLAUDIO

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART. ILLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
115926		106	742	173	10	A/5	3	3,5	E216/91	1949	
115927		107	742	173	11	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115928		108	742	173	12	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115929		109	742	174	1	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115930		110	742	174	2	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115931		111	742	174	3	A/5	1	3,5	E226/91	1949	
115932		112	742	174	4	A/5	3	3,5	E226/91	1949	
115933		113	742	174	5	A/5	2	2,5	E129/11	1949	
115934		114	742	174	6	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115935		115	742	174	7	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115936		116	742	174	8	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115937		117	742	174	9	A/5	3	3,5	G129/11	1949	
115938		118	742	174	10	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115939		119	742	174	11	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115940		120	742	174	12	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115941		121	742	175	1	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115942		122	742	175	2	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115943		123	742	175	3	A/5	3	3,5	G129/11	1949	
115944		124	742	175	4	A/5	3	3,5	G129/11	1949	
115945		125	742	175	5	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115946		126	742	175	6	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115947		127	742	175	7	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115948		128	742	175	8	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115949		129	742	175	9	A/5	3	3,5	G129/11	1949	
115950		130	742	175	10	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115951		131	742	175	11	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115952		132	742	175	12	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115953		133	742	175	13	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115954		134	742	175	14	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115955		135	742	175	15	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115956		136	742	175	16	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115957		137	742	175	17	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115958		138	742	175	18	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115959		139	742	175	19	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115960		140	742	175	20	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115961		141	742	175	21	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115962		142	742	175	22	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115963		143	742	175	23	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115964		144	742	175	24	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115965		145	742	175	25	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115966		146	742	175	26	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115967		147	742	175	27	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115968		148	742	175	28	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115969		149	742	175	29	A/5	2	2,5	G129/11	1949	
115970		150	742	175	30	A/5	2	2,5	G129/11	1949	

168

FIUMICINO

Via del SERBATOIO / Via del PORTO DI GLAUDIO

MATRICOLA	SCALA	INT.	FOGLIO	PART.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	ANNO COSTR.	note
11570		35	72	176	5	A4	1	25	010139	1949	
11571		35	72	176	6	A4	1	25	010139	1949	
11572		35	72	176	7	A4	1	25	010139	1949	
11573		35	72	176	8	A4	1	25	010139	1949	
11574		35	72	176	9	A4	1	25	010139	1949	
11575		35	72	176	10	A4	1	25	010139	1949	
11576		35	72	176	11	A4	1	25	010139	1949	
11577		35	72	176	12	A4	1	25	010139	1949	
11578		35	72	176	13	A4	1	25	010139	1949	
11579		35	72	176	14	A4	1	25	010139	1949	
11580		35	72	176	15	A4	1	25	010139	1949	
11581		35	72	176	16	A4	1	25	010139	1949	
11582		35	72	176	17	A4	1	25	010139	1949	
11583		35	72	176	18	A4	1	25	010139	1949	
11584		35	72	176	19	A4	1	25	010139	1949	
11585		35	72	176	20	A4	1	25	010139	1949	
11586		35	72	176	21	A4	1	25	010139	1949	
11587		35	72	176	22	A4	1	25	010139	1949	
11588		35	72	176	23	A4	1	25	010139	1949	
11589		35	72	176	24	A4	1	25	010139	1949	
11590		35	72	176	25	A4	1	25	010139	1949	
11591		35	72	176	26	A4	1	25	010139	1949	
11592		35	72	176	27	A4	1	25	010139	1949	
11593		35	72	176	28	A4	1	25	010139	1949	
11594		35	72	176	29	A4	1	25	010139	1949	
11595		35	72	176	30	A4	1	25	010139	1949	
11596		35	72	176	31	A4	1	25	010139	1949	
11597		35	72	176	32	A4	1	25	010139	1949	
11598		35	72	176	33	A4	1	25	010139	1949	
11599		35	72	176	34	A4	1	25	010139	1949	
11600		35	72	176	35	A4	1	25	010139	1949	
11601		35	72	176	36	A4	1	25	010139	1949	
11602		35	72	176	37	A4	1	25	010139	1949	
11603		35	72	176	38	A4	1	25	010139	1949	
11604		35	72	176	39	A4	1	25	010139	1949	
11605		35	72	176	40	A4	1	25	010139	1949	
11606		35	72	176	41	A4	1	25	010139	1949	
11607		35	72	176	42	A4	1	25	010139	1949	
11608		35	72	176	43	A4	1	25	010139	1949	
11609		35	72	176	44	A4	1	25	010139	1949	
11610		35	72	176	45	A4	1	25	010139	1949	
11611		35	72	176	46	A4	1	25	010139	1949	
11612		35	72	176	47	A4	1	25	010139	1949	
11613		35	72	176	48	A4	1	25	010139	1949	
11614		35	72	176	49	A4	1	25	010139	1949	
11615		35	72	176	50	A4	1	25	010139	1949	
11616		35	72	176	51	A4	1	25	010139	1949	
11617		35	72	176	52	A4	1	25	010139	1949	
11618		35	72	176	53	A4	1	25	010139	1949	
11619		35	72	176	54	A4	1	25	010139	1949	
11620		35	72	176	55	A4	1	25	010139	1949	
11621		35	72	176	56	A4	1	25	010139	1949	
11622		35	72	176	57	A4	1	25	010139	1949	
11623		35	72	176	58	A4	1	25	010139	1949	
11624		35	72	176	59	A4	1	25	010139	1949	
11625		35	72	176	60	A4	1	25	010139	1949	
11626		35	72	176	61	A4	1	25	010139	1949	
11627		35	72	176	62	A4	1	25	010139	1949	
11628		35	72	176	63	A4	1	25	010139	1949	
11629		35	72	176	64	A4	1	25	010139	1949	
11630		35	72	176	65	A4	1	25	010139	1949	
11631		35	72	176	66	A4	1	25	010139	1949	
11632		35	72	176	67	A4	1	25	010139	1949	
11633		35	72	176	68	A4	1	25	010139	1949	
11634		35	72	176	69	A4	1	25	010139	1949	
11635		35	72	176	70	A4	1	25	010139	1949	
11636		35	72	176	71	A4	1	25	010139	1949	
11637		35	72	176	72	A4	1	25	010139	1949	
11638		35	72	176	73	A4	1	25	010139	1949	
11639		35	72	176	74	A4	1	25	010139	1949	
11640		35	72	176	75	A4	1	25	010139	1949	
11641		35	72	176	76	A4	1	25	010139	1949	
11642		35	72	176	77	A4	1	25	010139	1949	
11643		35	72	176	78	A4	1	25	010139	1949	
11644		35	72	176	79	A4	1	25	010139	1949	
11645		35	72	176	80	A4	1	25	010139	1949	
11646		35	72	176	81	A4	1	25	010139	1949	
11647		35	72	176	82	A4	1	25	010139	1949	
11648		35	72	176	83	A4	1	25	010139	1949	
11649		35	72	176	84	A4	1	25	010139	1949	
11650		35	72	176	85	A4	1	25	010139	1949	
11651		35	72	176	86	A4	1	25	010139	1949	
11652		35	72	176	87	A4	1	25	010139	1949	
11653		35	72	176	88	A4	1	25	010139	1949	
11654		35	72	176	89	A4	1	25	010139	1949	
11655		35	72	176	90	A4	1	25	010139	1949	
11656		35	72	176	91	A4	1	25	010139	1949	
11657		35	72	176	92	A4	1	25	010139	1949	
11658		35	72	176	93	A4	1	25	010139	1949	
11659		35	72	176	94	A4	1	25	010139	1949	
11660		35	72	176	95	A4	1	25	010139	1949	
11661		35	72	176	96	A4	1	25	010139	1949	
11662		35	72	176	97	A4	1	25	010139	1949	
11663		35	72	176	98	A4	1	25	010139	1949	
11664		35	72	176	99	A4	1	25	010139	1949	
11665		35	72	176	100	A4	1	25	010139	1949	

142

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 135 del 04.07.06

Oggetto: *Piano operativo "recupero della morosità degli alloggi in locazione, occupati senza titolo e dei locali".*

IL DIRETTORE GENERALE,

- visto l'art. 13 del vigente Statuto,
- visto l'art. 14 dell'attuale Regolamento per l'Assetto Organizzativo dell'Azienda;
- **considerato** che tra gli obiettivi prioritari dell'Azienda individuati dal C.d.A. è compreso quello del recupero della morosità degli alloggi e dei locali,
- **visto** che, dall'elaborazione dei dati riferiti alla diffida inoltrata alla generalità dell'utenza in data 03/02/2005 per l'interruzione dei termini della prescrizione, si è rilevato che le posizioni debitorie nei confronti dell'Azienda ammontano a n. 5.900 circa (ivi compresi gli immobili ad uso diverso dall'abitazione);
- **visto** il piano operativo per il "recupero della morosità degli alloggi in locazione, occupati senza titolo e locali" proposto in data 03/05/2006 con protocollo n. 1418 dal Dirigente del Servizio Gestione Immobili;
- **considerato** che occorre dare un fattivo impulso alle procedure per il recupero delle morosità mediante un'attività codificata, sistematica e costantemente monitorata;
- **considerato** altresì che tale attività, stante l'entità dei debiti da recuperare, nonché il numero delle posizioni da trattare, assume carattere di straordinarietà vista la necessità di avviare e definire un maggior numero di pratiche possibile in tempi ragionevolmente attendibili;
- **atteso** che agli operatori dislocati presso il servizio Gestione Immobili - U.O. Gestione Utenze, l'incremento di tale attività, che si aggiunge a quella ordinaria, deve essere compensato mediante un incentivo economico, come già concordato con le OO.SS Aziendali per l'espletamento dei piani operativi, da corrispondersi in proporzione sia alla quantità che alla qualità del lavoro svolto;

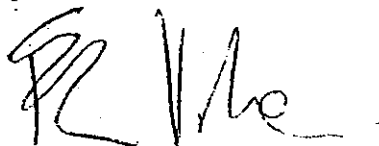
DETERMINA

per i motivi esposti in narrativa:

- di approvare, il piano operativo "recupero morosità alloggi in locazione, occupati senza titolo e locali", proposto dal Dirigente del Servizio Gestione Immobili prot. n. 1418 del 03/05/2005 che costituisce parte integrante della presente determinazione;
- di autorizzare il suddetto Dirigente affinché, con decorrenza immediata, venga avviata l'attività di cui al predetto piano operativo nei tempi e con le modalità ivi illustrate,

- di dare autorizzare l'Ufficio del Personale all'erogazione dei relativi compensi come previsto dal piano operativo e sulla base di quanto verrà indicato dal Dirigente del Servizio Gestione Immobili previa assunzione di apposita determinazione dirigenziale,
- di autorizzare il Servizio Ragioneria al relativo impegno di spesa su proposta dell'Ufficio Personale.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Fabrizio URBANI)



174

AL DIRETTORE GENERALE
 Avv. Fabrizio URBANI

DIREZIONE GENERALE
 3000
 Prot. N° 516

SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI
 U.O. GESTIONE UTENZE
 3 MAG. 2005
 Protocollo n. 1418

OGGETTO: Piano operativo "recupero morosità alloggi in locazione, occupati senza titolo e locali"

Come è noto tra gli obiettivi prioritari dell'Azienda, indicati dal C.d.A., è stato individuato quello del recupero della morosità degli alloggi e dei locali.

In quest'ottica, ma soprattutto per interrompere i termini di prescrizione della morosità, l'Azienda, nel corso del mese di febbraio u.s., ha inoltrato n. 5.901 raccomandate agli utenti e proprietari di immobili ATER, che alla data del 30/11/2005 sono risultati morosi per importi superiori a 250,00 euro.

Tali diffide sono state così ripartite:

locatari di alloggi	4.059
o.s.t. di alloggi	1.030
proprietari di alloggi	677
locatari di locali ed aree	135
TOTALE	5.901

Sulla diffida è stato riportato, per ciascun utente, il debito complessivamente risultante dai dati contabili informatizzati suddiviso in due importi:

- quello maturato al 31/12/2002, come desunto dai dati contabili ereditati dall'IACP,
- quello maturato successivamente al 01/01/2003.

La necessità della suddivisione del debito in due importi è nata dalle seguenti considerazioni:

I dati ereditati dall'IACP sono imprecisi e da assoggettare a rettifiche dovute ad errori materiali determinati principalmente da cambi di intestazione, contabilità non registrate, ecc.

Il debito al 31/12/2002 è inoltre costituito, per quasi tutti gli utenti, da importi superiori a quelli effettivamente dovuti, in quanto non comprensivo delle seguenti rettifiche in diminuzione:

- mancata applicazione dei benefici previsti dalla L.R. n. 36/96;
- mancato ricalcolo del minor canone dovuto dall'1.8.97 al 30.6.2001 in applicazione della prima parte della L.R. n. 10/2001;
- mancato ricalcolo del minor canone dovuto dall'1.7.2001 al 31.12.2002 in applicazione della seconda parte della L.R. n. 10/2001;
- mancata ricostruzione dei canoni di locazione dovuti dagli utenti a seguito dell'accoglimento delle domande di sanatoria;

La morosità determinatasi successivamente al 01.01.2003, di massima, risulta essere corretta nell'ammontare, in quanto da tale data il canone addebitato è effettivamente quello dovuto dall'utente in applicazione della L.R. n. 10/2001 e tiene conto dell'ultima rilevazione reddituale.

Contestualmente all'inoltro della diffida si è data la possibilità all'utenza, per contestare ovvero riconoscere il proprio debito e concordare tempi e modalità di pagamento, di entrare in contatto con l'azienda sia tramite telefono, sia mediante la compilazione e l'inoltro di un apposito modulo; sono stati in questo modo raccolti i recapiti degli utenti che saranno successivamente ricontattati per definire le posizioni contabili ed amministrative.

La risposta dell'utenza, per quanto attiene agli alloggi in locazione e/o occupati senza titolo, è suddivisibile, sinteticamente, come segue:

- telefonate per fissare appuntamento:..... n. 725,
 - contestazione totale debito:
 - tramite modulo..... n. 209,
 - altre forme..... n. 104,
 - contestazione parziale debito
 - tramite modulo..... n. 19,
 - riconoscimento debito
 - tramite modulo..... n. 68,
 - altre forme..... n. 32,
 - richieste di chiarimenti:..... n. 32,
 - versamenti in acconto (tot. € 40.325,96):..... n. 50,
- TOTALE CONTATTI:..... n. 1.239**

I contatti dell'utenza di alloggi in locazione o occupati senza titolo è stata pertanto pari al 20% circa delle posizioni debitorie rilevate, nessun dato significativo si è potuto dedurre in ordine alle morosità riferite ai locali per i quali non sono pervenute lettere di contestazione né un numero significativo di telefonate.

Occorre inoltre rilevare che la morosità media per gli alloggi in locazione è di € 12.137,00 mentre, per quanto attiene agli altri tipi di immobili, è pari ad € 28.422,00 (ivi comprese cantine, soffitte, ecc.), suddivisa come dal sotto riportato schema:

TIPO IMMOBILE	INTERVALLO DEBITO	N. POSIZIONI	DEBITO ACCERTATO AL 30/11/05
ALLOGGI IN LOCAZIONE	< 5.000,00	2.310	€ 3.925.519,63
	5.000,00 - 10.000,00	672	€ 4.849.995,22
	10.000,00 - 20.000,00	929	€ 13.500.925,05
	20.000,00 - 30.000,00	577	€ 14.094.420,11
	30.000,00 - 40.000,00	324	€ 11.250.752,19
	40.000,00 - 50.000,00	151	€ 6.634.078,60
	> 50.000,00	126	€ 7.509.963,71
	TOTALE	5.089	€ 61.765.654,51
LOCALI IN LOCAZIONE	< 5.000,00	59	€ 94.583,31
	5.000,00 - 10.000,00	8	€ 60.537,41
	10.000,00 - 20.000,00	14	€ 210.696,49
	20.000,00 - 30.000,00	8	€ 203.256,30
	30.000,00 - 40.000,00	15	€ 530.219,84
	40.000,00 - 50.000,00	9	€ 403.788,18
	50.000,00 - 100.000,00	16	€ 1.076.594,58
	> 100.000,00	6	€ 1.257.323,95
TOTALE	135	€ 3.837.000,06	

176

Per quanto attiene agli alloggi, visti i dati sopra riportati, si possono effettuare le seguenti considerazioni:

1. la maggior parte dei debiti si attestano tra i 10.000,00 ed i 40.000,00 euro, per un totale di € 38.846.097,35 (oltre il 50% del debito complessivo), a fronte di n. 1.830 posizioni da perseguire su 5.089;
2. le morosità di minore entità (fino a 10.000,0 euro), seppure presumibilmente di più agevole recupero, riguardano un maggior numero di posizioni da perseguire (n. 2.982) a fronte di una morosità accertata di € 8.775.514,85: tanti casi per una minore prospettiva di incasso;
3. le morosità superiori ai 40.000,00 euro riguardano 177 posizioni per un debito complessivo di € 14.144.342,31 e rappresentano quelle situazioni di "cronicità" che afferiscono a debiti remoti, ormai consolidati nel tempo, presumibilmente conseguenti ad applicazioni di canoni sanzionatori o di indennità d'occupazione abusiva il cui recupero appare problematico stante l'entità degli importi maturati;

le azioni di recupero dovranno quindi concentrarsi sulle posizioni debitorie di cui al precedente punto 1, senza comunque tralasciare le altre fattispecie, l'una perché i debiti di minore entità sono più facilmente recuperabili e l'altra per superare le situazioni consolidate ed arrivare al recupero dei debiti più remoti e consistenti.

Diverse sono le considerazioni da farsi per le morosità riferite alle altre tipologie di immobile:

1. i debiti di minore entità, entro i 5.000,00 euro (riferiti più che altro alle cantine), riguardano 59 posizioni su 135 per un debito totale di € 94.583,31;
2. sulle restanti 76 posizioni (oltre i 5.000,00 euro) si attesta la maggior parte del debito;

le azioni di recupero saranno concentrate verso queste tipologie di morosità, a partire da quelle più elevate, tenendo presente comunque che sebbene si tratti di importi consistenti, il bacino di utenza risulta essere diverso rispetto a quello degli alloggi trattandosi di Associazioni, Società, Amministrazioni, commercianti e similari.

Proprio dall'esame dei dati sopra illustrati e stante l'indifferibilità di avviare un percorso teso al recupero dei crediti mediante una attività codificata, sistematica e costantemente monitorata, nasce l'esigenza della proposizione del presente piano operativo.

Tale piano assume carattere di straordinarietà in funzione della quantità delle posizioni da trattare, dell'urgenza di definirne il maggior numero possibile in termini temporali attendibili - attraverso le attuali strutture operative dell'Azienda e senza far ricorso ad esternalizzazioni -, nonché a causa della complessità e dell'eterogeneità dell'attività da svolgere per ciascuna delle posizioni da trattare (vedi avanti: descrizione delle procedure).

Per garantire inoltre che gli operatori partecipanti assicurino che l'attività ordinaria dell'Unità Operativa venga mantenuta a livelli accettabili, tale incremento di attività dovrà essere incentivato mediante un compenso proporzionato sia alla quantità che alla qualità del lavoro svolto.

Il piano operativo si prefigge l'obiettivo di attivare le procedure del recupero delle morosità partendo dagli importi già rilevati e comunicati agli utenti con le sopra citate cifre, tenendo conto dei criteri di seguito illustrati:

- a) ricontattare con precedenza tutti quegli utenti che hanno riconosciuto il proprio debito, soprattutto coloro che hanno già provveduto a versare spontaneamente un acconto (50% delle pratiche da trattare);
- b) contattare in parallelo coloro che hanno maturato un debito compreso tra i 10.000,00 ed i 40.000,00 euro, previa verifica ed applicazione dei benefici previsti dalla L.R. 36/96 e 10/01 laddove ne ricorrano i presupposti (30% delle pratiche da trattare);
- c) attivare le procedure di recupero, per gli importi inferiori a 5.000,00 euro (10% delle pratiche da trattare) e per gli importi superiori ai 40.000,00 (10% delle pratiche da trattare).

177

PROCEDURA

Alloggi in locazione:

- a. **individuazione della posizione da trattare** come sopra illustrato,
- b. **verifica data di immissione nel possesso** dell'immobile e calcolo del debito dovuto in funzione di tale periodo,
- c. **avvio procedura di recupero debito riferito al precedente utente** ovvero avvio della procedura di messa in perdita del debito qualora non più esigibile (carenza dei dati riferiti all'utente precedente, oltre 5 anni trascorsi dalla data del rilascio, assenza di un'interruzione dei termini di prescrizione) da convalidare tramite motivato provvedimento dirigenziale;
- d. **ricalcolo del debito** in applicazione delle seguenti norme:
 - d1. L.R. 36/96 per quegli alloggi soggetti all'applicazione di tale legge e i cui utenti risultano morosi alla data del 31/12/95,
 - d2. L.R. 10/01 per i canoni di locazione emessi dal 01/08/1997 fino al 31/12/2002;
- e. **ridefinizione del debito certo ed esigibile** secondo i criteri di cui ai precedenti punti b, d;
- f. **convocazione utente:**
 - f1. telefonica per coloro che già hanno preso contatti con l'azienda,
 - f2. con raccomandata R.R. per tutti gli altri casi, nella lettera verrà rappresentato l'avvio della procedura legale per il recupero del debito senza ulteriore avviso in caso di mancato riscontro;
- g. **ricevimento utente:**
 - g1. verifica di eventuali versamenti effettuati in maniera diversa dai prestampati,
 - g2. definizione del piano di recupero:
 - contanti,
 - rateizzato: debito soggetto a L.R.36/96 secondo i criteri di rateizzazione fissati dalla predetta norma (salva rinuncia a tali benefici da parte dell'utente),
debito non soggetto a L.R. 36/96 mediante versamento di un anticipo minimo del 30% ed una dilazione massima di 60 rate (salvo casi particolari per i quali l'eventuale deroga dovrà essere autorizzata dal Dirigente con motivato provvedimento);
- h. **conclusione procedimento:**
 - h1. verifica del pagamento in contanti mediante esibizione della ricevuta di versamento,
 - h2. verifica del versamento dell'anticipo ed immissione della rateizzazione sulle bollette del canone di locazione, e contestuale contabilizzazione delle relative movimentazioni sull'archivio "Gestione Contabilità Utenza",
 - h3. avvio procedura esecutiva di recupero mediante trasmissione della pratica al Servizio Vendite e Recupero Morosità corredata dalla documentazione necessaria all'avvio dell'azione ingiuntiva, contestuale avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione ex art. 14 comma 1 lett. a) del Reg. Reg.le n. 2/2000.

Alloggi occupati senza titolo soggetti a sanatoria

- a. **individuazione della posizione da trattare** come sopra illustrato,
- b. **verifica data di occupazione senza titolo dell'immobile** e calcolo del debito dovuto in funzione di tale periodo,

1780

- c. **avvio procedura di recupero debito riferito al precedente utente** ovvero avvio della procedura di messa in perdita del debito qualora non più esigibile (carenza dei dati riferiti all'utente precedente, oltre 5 anni trascorsi dalla data del rilascio, assenza di un'interruzione dei termini di prescrizione) da convalidare tramite motivato provvedimento dirigenziale;
- d. **ricalcolo del debito** in applicazione delle seguenti norme:
 - d1. per i casi soggetti a sanatoria ex L.R. 33/87 e succ. mod. (istruttorie residuali) – ricostruzione dell'indennità d'occupazione senza titolo dal 01/08/82 fino alla data di entrata in vigore della legge di sanatoria (01/08/87 ovvero 01/08/93), quindi ricalcolo del canone di locazione in base ai redditi percepiti;
 - d2. per i casi soggetti a sanatoria ex L.R. 18/00 e succ. mod. – ricostruzione dell'indennità d'occupazione senza titolo dalla data di occupazione dell'immobile e fino al 28/04/2000 (data di entrata in vigore della legge di sanatoria), quindi ricalcolo del canone di locazione in base ai redditi percepiti;
- e. **ridefinizione del debito certo ed esigibile** secondo i criteri di cui ai precedenti punti b, d;
- f. **convocazione utente:**
 - f1. telefonica per coloro che già hanno preso contatti con l'azienda,
 - f2. con raccomandata R.R. per tutti gli altri casi, nella lettera verrà rappresentato l'avvio della procedura legale per il recupero del debito senza ulteriore avviso in caso di mancato riscontro, nonché archiviazione pratica di sanatoria e ripristino procedura per il recupero dell'immobile;
- g. **ricevimento utente:**
 - g1. verifica di eventuali versamenti effettuati in maniera diversa dai prestampati,
 - g2. definizione del piano di recupero:
 - contanti,
 - rateizzato: casi L.R.33/87 e succ. mod. - secondo i criteri di rateizzazione fissati dalla predetta norma - 12 mesi (salvo casi di particolare rilievo sociale ai quali potrà essere applicata la dilazione più favorevole prevista dalla L.R. 18/00 da autorizzarsi dal Dirigente),
casi L.R. 18/00 - dilazione come disciplinata dalla medesima L.R. 18/00
- h. **conclusione procedimento:**
 - h1. verifica del pagamento in contanti mediante esibizione della ricevuta di versamento,
 - h2. verifica del versamento dell'anticipo ed immissione della rateizzazione sulle bollette del canone di locazione, e contestuale contabilizzazione delle relative movimentazioni sull'archivio "Gestione Contabilità Utenza",
 - h3. avvio procedura esecutiva di recupero mediante trasmissione della pratica al Servizio Vendite e Recupero Morosità corredata dalla documentazione necessaria per l'avvio dell'azione ingiuntiva, contestuale ripresa degli atti per il rilascio dell'immobile sospesi con l'entrata in vigore della sanatoria.

Viventi occupati senza titolo non soggetti a sanatoria

individuazione della posizione da trattare come sopra illustrato,
verifica data di occupazione senza titolo dell'immobile e calcolo del debito dovuto in funzione di tale periodo,
avvio procedura di recupero debito riferito al precedente utente ovvero avvio della procedura di messa in perdita del debito qualora non più esigibile (carenza dei dati riferiti all'utente precedente, oltre 5 anni trascorsi dalla data del

rilascio, assenza di un'interruzione dei termini di prescrizione) da convalidare tramite motivato provvedimento dirigenziale;

- d. **ridefinizione del debito certo ed esigibile** secondo i criteri di cui ai precedenti punti b;
- e. **ricevimento utente:**
 - e1. verifica di eventuali versamenti effettuati in maniera diversa dai prestampati,
 - e2. definizione del piano di recupero:
 - contanti, salvo casi di particolare rilievo sociale, da accertare di volta in volta, per i quali l'autorizzazione a concedere una limitata dilazione dovrà essere autorizzata dal Dirigente del Servizio;
- f. **conclusione procedimento:**
 - f1. verifica del pagamento in contanti mediante esibizione della ricevuta di versamento,
 - f2. verifica del versamento dell'anticipo ed immissione della rateizzazione sulle bollette dell'indennità d'occupazione senza titolo, e contestuale contabilizzazione delle relative movimentazioni sull'archivio "Gestione Contabilità Utenza",
 - f3. avvio procedura esecutiva di recupero mediante trasmissione della pratica al Servizio Vendite e Recupero Morosità corredata dalla documentazione necessaria per l'avvio dell'azione ingiuntiva.

Locali:

- a. **individuazione della posizione da trattare** come sopra illustrato,
- b. **verifica data di occupazione dell'immobile** e calcolo del debito dovuto in funzione di tale periodo,
- c. **avvio procedura di recupero debito riferito al precedente utente** ovvero avvio della procedura di messa in perdita del debito qualora non più esigibile (carenza dei dati riferiti all'utente precedente, oltre 5 anni trascorsi dalla data del rilascio, assenza di un'interruzione dei termini di prescrizione) da convalidare tramite motivato provvedimento dirigenziale;
- d. **ridefinizione del debito certo ed esigibile** secondo i criteri di cui ai precedenti punti b;
- e. **convocazione utente** tramite raccomandata R.R., nella lettera verrà rappresentato l'avvio della procedura legale per il recupero del debito senza ulteriore avviso in caso di mancato riscontro,
- f. **ricevimento utente:**
 - f1. verifica di eventuali versamenti effettuati in maniera diversa dai prestampati,
 - f2. definizione del piano di recupero:
 - contanti,
 - rateizzato: anticipo minimo pari al 30% del debito e rateizzazione massima in n. 60 rate
- conclusione pratica:**
 - g1. verifica del pagamento in contanti mediante esibizione della ricevuta di versamento,
 - g2. verifica del versamento dell'anticipo ed immissione della rateizzazione sulle bollette del canone di locazione, e contestuale contabilizzazione delle relative movimentazioni sull'archivio "Gestione Contabilità Utenza",
 - g3. avvio procedura esecutiva di recupero mediante trasmissione della pratica al Servizio Vendite e Recupero Morosità corredata dalla documentazione necessaria per l'avvio dell'azione ingiuntiva.

100

PARTECIPANTI:

Livello A1: n. 1 responsabile del progetto
Livelli A - B: n. 4 con mansioni operative
Cantieristi: n. 3, di cui: n. 2 con mansioni operative, n. 1 con mansioni di raccolta dati, segreteria, protocollo, ecc.

totale partecipanti: n. 8.

DURATA

La durata del piano operativo è fissata in n. 8 mesi.

Laddove l'esito dovesse raggiungere gli obiettivi attesi si proporrà il differimento della scadenza del piano aumentando proporzionalmente l'obiettivo da raggiungere in termini di pratiche da trattare.

Stante la peculiarità dell'attività da svolgere, nonché l'esigenza di avere contatto con l'utenza, la partecipazione al piano d'attività sarà riservata agli operatori dislocati presso la U.O. Gestione Utenze.

Le ore mensili pro capite previste da dedicare all'attività saranno pari a n. 20, così suddivise:

12 ore in orario straordinario,

8 ore in orario ordinario.

RISULTATI ATTESI

L'attività del presente piano operativo tende al conseguimento dell'obiettivo primario del recupero dei crediti, traguardo difficilmente quantificabile in termini monetari in quanto troppo subordinato a fattori indipendenti dalla volontà degli operatori.

Si ritiene congruo prevedere la trattazione di n. 1.000 pratiche circa di morosità in considerazione del fatto che:

l'attività sopra descritta, richiesta da ogni singolo procedimento da trattare, è complessa e articolata,

il numero degli operatori addetti all'istruttoria che vi potranno partecipare è tutto sommato esiguo,

la durata del piano è pari a n. 8 mesi e la maggior parte della relativa attività verrà completata durante n. 12 ore mensili pro capite da effettuarsi al di fuori dell'orario ordinario di lavoro,

l'esperienza maturata dalla maggior parte degli operatori addetti alla trattazione delle istruttorie è ancora limitata,

il completamento dell'attività pianificata, produrrà di riflesso un notevole incremento delle procedure amministrative (vulture, sanatorie, adeguamento canoni, ecc.), mentre l'attività ordinaria della Unità Operativa, come detto, dovrà essere mantenuta a livelli accettabili.

L'esecuzione del presente piano operativo permetterà altresì, perseguendo un obiettivo di non inferiore rilevanza, di ricostruire e rideterminare il dato riferito alla morosità complessiva registrato sugli archivi informatici. Tale dato, riportato annualmente in bilancio, risulta alquanto sovradimensionato rispetto alla realtà proprio a causa dei motivi sopra indicati in premessa.

Si può ragionevolmente stimare che la morosità trattata subirà un abbattimento, determinato come segue:

- abbattimento per l'applicazione della L.R. 36/96 sul debito al 31/12/95: **30%**
(dato statistico desunto dai casi effettivamente trattati dall'IACP),
- abbattimento per l'applicazione della L.R. 10/01 sul debito al 31/12/02: **40%**
(dato desunto da una simulazione operata sulla generalità degli utenti effettuata dall'IACP)

a questi abbattimenti dovranno essere poi aggiunte ulteriori detrazioni derivanti:

- dalla corretta attribuzione dei debiti in funzione dell'effettivo periodo di utilizzo dell'alloggio (con la conseguente incertezza dell'azione di recupero di somme dovute da precedenti utilizzatori del bene),
- dall'attribuzione di versamenti effettuati in maniera difforme dai bollettini prestampati che ad oggi non risultano contabilizzati,
- dal superamento della erronea applicazione di canoni sanzionatori, non corrisposti perché ingenti, in alcuni casi mantenuti tuttora,
- dalla correzione di errori materiali dovuti alla mancata contabilizzazione di numerose movimentazioni manuali effettuata dall'allora IACP.

L'avvio della procedura consentirà altresì di migliorare l'immagine dell'Azienda attraverso un incremento della credibilità verso l'esterno, sia a livello di Istituzioni, anche locali, sia a livello di utenza, proseguendo un processo già innescato e che sta producendo i primi risultati.

COMPENSI

Si precisano di seguito gli importi dei compensi che si propone di erogare ai partecipanti ed il relativo costo totale del piano operativo:

Livello	importo pro-capite mensile	numero operatori	importo totale mensile	mesi	IMPORTO TOTALE PIANO
A/1	€ 540,00	1	€ 540,00	8	€ 4.320,00
A/3	€ 480,00	1	€ 480,00	8	€ 3.840,00
B/1 - B/S	€ 420,00	2	€ 840,00	8	€ 6.720,00
B/3	€ 370,00	1	€ 370,00	8	€ 2.960,00
cantieristi	€ 370,00	3	€ 1.110,00	8	€ 8.880,00
TOTALE GENERALE			€ 2.800,00		€ 26.720,00

L'erogazione dei compensi avverrà mensilmente mediante un'anticipazione massima del 50% dell'importo mensile sopra indicato, in proporzione al numero di ore espletate in orario straordinario (massimo 12 ore).

Trascorsi 4 mesi di attività si procederà ad una verifica dello stato di avanzamento del piano, finalizzata all'erogazione di un'ulteriore anticipazione sui compensi, proporzionata ai risultati a quel momento conseguiti, comunque tale da non superare il 75% del compenso quadrimestrale previsto. La verifica permetterà altresì di confermare o ridefinire l'obiettivo già individuato tenendo presente l'effettivo numero dei dipendenti partecipanti, nonché le eventuali difficoltà oggettive che dovessero intervenire in corso d'opera.

Per gli ulteriori 4 mesi si procederà all'erogazione delle anticipazioni come sopra illustrato.

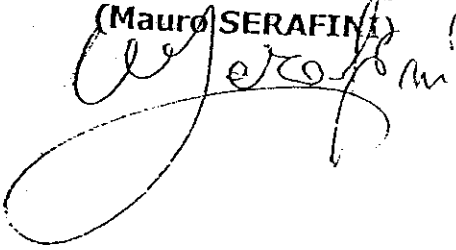
182

L'erogazione del saldo del compenso stabilito avverrà sulla base del grado di raggiungimento dell'obiettivo prefissato, nonché dell'impegno da ciascun operatore dimostrato.

Si evidenzia infine che, poiché i compensi previsti per l'espletamento del presente piano operativo sostituiranno quelli attualmente erogati come straordinario, il maggior costo per l'amministrazione sarà in realtà pari a circa il 50% di quanto sopra indicato e che gli incassi che si prevede di conseguire copriranno ampiamente la residua spesa da finanziare.

IL RESPONSABILE

(Mauro SERAFINI)



SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI

IL DIRIGENTE

(Alberto PERCONTI)



183

104

OGGETTO: Istituzione dell'Ufficio Speciale Temporaneo denominato "UPI" per la realizzazione degli obiettivi aziendali riguardanti l'informatizzazione aziendale.

Il Direttore Generale,

Visto l'art.13 comma 4 lettera I del vigente Statuto dell'Ente;

Visto l'art.7 del Regolamento per l'assetto organizzativo dell'Azienda;

Vista la delibera del Consiglio di Amministrazione n.7/6 approvata nella seduta del 8 giugno 2006 avente per oggetto "Informatizzazione dell'Azienda";

Considerata la necessità improrogabile di realizzare nel più breve tempo possibile un idoneo Sistema Informatico Aziendale;

Vista la nota del 07/03/2006 prot.54 a firma del Responsabile dell'Ufficio Sistemi Informatici avente per oggetto "Progetto di implementazione del Sistema Informatico Aziendale";

Vista la lettera a firma del Responsabile dell'Ufficio Sistemi Informatici del 22/05/2006 prot. n.78 del 22/05/2006 avente per oggetto "Progetto relativo alla messa in esercizio del nuovo Sistema Informatico Aziendale";

Considerate le professionalità necessarie per una compiuta analisi delle problematiche inerenti la adozione di un nuovo sistema informatico nonché la rivisitazione dei processi gestionali ed amministrativi tuttora adottati;

Determina

Di istituire un Ufficio Speciale Temporaneo denominato "UPI" per la realizzazione degli obiettivi riguardanti l'informatizzazione aziendale formato dai Dirigenti dei Servizi dell'Azienda coadiuvati da personale di supporto esperto nei vari settori operativi della Azienda;

Di rimandare ad una successiva Determinazione Direttoriale l'individuazione del personale di supporto alle attività di detto Ufficio secondo le indicazioni che saranno fornite dai Dirigenti.

Di demandare a tale Ufficio, in collaborazione con l'Ufficio Sistemi Informatici, la realizzazione dei seguenti obiettivi:

1. ridefinizione dei processi amministrativi aziendali con indicazione delle priorità
2. analisi delle criticità legate al trasferimento dei dati ed al cambio del sistema
3. pianificazione delle operazioni di traduzione e bonifica dei dati
4. codifica opportuna degli elementi fondamentali di classificazione e ricerca
5. verifica ed eventuale adeguamento dei contratti di servizio
6. coordinamento delle fasi di testing e messa in esercizio del sistema

Di dare incarico al suddetto Ufficio di elaborare entro 15gg. dalla sua costituzione una proposta operativa finalizzata al raggiungimento degli obiettivi comprensiva della indicazione dei tempi, delle modalità esecutive e delle risorse necessarie.

Di fissare la conclusione dei lavori al 31 dicembre 2006.

Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI ROMA

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 152 DEL 18.01.2006

OGGETTO: Istituzione delle Agenzie.

Il Direttore Generale

VISTA la Legge Regionale n. 30 del 20 settembre 2002 costitutiva dell'Azienda ed in particolare l'articolo 2 nel quale si prevede che "l'ambito territoriale di competenza dell'Azienda è articolato in due sezioni organizzative individuate dallo Statuto dell'azienda, tenendo conto, in particolare, della localizzazione degli alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica";

VISTO lo Statuto aziendale adottato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2004 e le successive modificazioni contenute nella Delibera Commissariale del 12 dicembre 2005 n. 12.

VISTO il Regolamento per l'assetto organizzativo dell'azienda approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera 3/17 del 2004 che, in particolare, prevede all'art. 5 la costituzione di due Agenzie territoriali quali sezioni organizzative decentrate nel territorio dell'Azienda, tenuto conto della localizzazione degli alloggi, al fine della cura della gestione tecnico amministrativa del patrimonio finalizzata ad un razionale ed efficiente rapporto con l'Utenza e con i Comuni del comprensorio di competenza;

VISTO che il Consiglio di Amministrazione, tra gli obiettivi assegnati per l'anno in corso alla Direzione Generale, ha previsto la definizione dell'operatività delle Agenzie;

187

DETERMINA

Di affidare al Rag. Alberto Perconti lo studio preliminare di fattibilità per l'apertura delle due Agenzie territoriali.

Tale studio dovrà considerare tra l'altro:

- Il bacino d'utenza per area;
- La viabilità;
- Le possibili strutture locali.

Lo studio dovrà inoltre individuare le necessità della struttura locale in termini di:

- Personale da assegnare;
- Compiti;
- Mezzi (mobiliario d'ufficio, computer e stampanti, allacciamenti utenze) indicando il costo presunto.

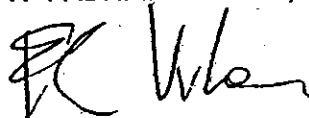
Nello svolgimento del lavoro il Rag. Alberto Perconti potrà avvalersi della collaborazione del responsabile dell'ufficio informatica Giuseppe Mancini.

Il documento finale dovrà essere formalizzato entro il 30 novembre 2006 e dovrà fornire indicazioni concrete e dati di supporto utili per consentire alla Direzione la decisione finale da proporre al Consiglio di Amministrazione.

La Direzione Generale dovrà essere costantemente informata in merito all'andamento dei lavori.

Tale Determina ha effetto immediato e deve essere trasmessa in copia a tutti i Componenti del gruppo di lavoro.

IL DIRETTORE GENERALE
(AVV. FABRIZIO URBANI)



1000

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI ROMA

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 153 DEL 18.07.06

OGGETTO: Riforma della macchina amministrativa e burocratica per la semplificazione, snellimento, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa.

Il Direttore Generale

VISTA la Legge Regionale n. 30 del 20 settembre 2002 costitutiva dell'Azienda ed in particolare l'articolo 1, primo comma, che richiama la necessità di garantire l'efficienza, l'efficacia e l'economicità delle funzioni amministrative;

VISTO lo Statuto aziendale adottato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2004 e le successive modificazioni contenute nella Delibera Commissariale del 12 dicembre 2005 n. 12, con particolare riferimento agli artt. 20 e 21 che richiamano i criteri di economicità, efficacia e trasparenza;

VISTO il Regolamento per l'assetto organizzativo dell'azienda approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera 3/17 del 2004;

VISTO che il Consiglio di Amministrazione, tra gli obiettivi assegnati per l'anno in corso alla Direzione Generale, ha previsto lo studio di una riforma della macchina amministrativa e burocratica per la semplificazione, lo snellimento, ed il rinforzamento dell'efficacia e dell'efficienza dell'azione amministrativa,

CONSIDERATO l'attuale assetto organizzativo dei Servizi aziendali;

FD

189

DETERMINA

E' costituito un "ufficio speciale temporaneo" nei termini di cui all'art 7 del Regolamento per l'assetto organizzativo dell'azienda citato in premessa.

Il responsabile di tale ufficio speciale temporaneo è il Rag. Alberto Perconti, in quanto conoscitore della struttura e dell'operatività aziendale. A tale ufficio saranno destinate due risorse aziendali (con impegno "part - time") da individuare a cura del Rag. Alberto Perconti.

Nello svolgimento dell' attività, il Rag. Alberto Perconti e la sua struttura dovrà interloquire con i responsabili dei diversi servizi ed in particolare con:

- il dott. Lino Gaspare Barcaroli responsabile delle Vendite e del recupero delle morosità;
- l' avv. Franco Bartolomei responsabile del Patrimonio;
- l' ing. Giancarlo Mongelli responsabile della manutenzione e delle Costruzioni;
- il dott. Vincenzo Santarcangelo responsabile della Ragioneria;

nonché avvalersi della collaborazione del responsabile dell'ufficio Informatica, Giuseppe Mancini;

al fine di ottenere le informazioni ed i documenti che risulteranno necessari, nonché per dibattere con i Servizi e gli uffici le aree di possibile miglioramento.

In particolare, il compito dell' ufficio speciale temporaneo è quello di:

1. formalizzare in dettaglio i compiti assegnati a ciascun Servizio/ufficio e la tipologia di "output" fornito;
2. individuare e formalizzare le comunicazioni intra aziendali di ciascun Servizio/ufficio con particolare riferimento ai dati da ricevere da altre entità aziendali, a quelli gestiti ed a quelli da comunicare a livello aziendale con le relative tempistiche;
3. individuare e formalizzare le attività connesse al rapporto con l'utenza (coordinandosi con la struttura incaricata della stesura della "carta dei servizi aziendali" ex art 12 L.R. 30/02);
4. individuare e formalizzare le attività connesse con i soggetti terzi (esempio: fornitori, utenze passive ecc..)
5. fornire soluzioni al miglioramento dei flussi anche in considerazione dell'avviato progetto informatico e con la massima attenzione al giusto rapporto costi/benefici.

1950

PI

L' ufficio speciale temporaneo dovrà fornire alla Direzione generale il proprio documento finale entro e non oltre il 15 novembre 2006 già condiviso di massima con i Servizi.

Per tale attività è assegnato un budget di lavoro pari a 200 ore lavorative. Laddove circostanze particolari facessero emergere la necessità di maggior tempo, il responsabile dell'ufficio dovrà tempestivamente rappresentare la situazione alla Direzione Generale.

La Direzione Generale dovrà essere costantemente informata in merito all'andamento dei lavori e comunque, su base mensile, la Direzione convocherà una riunione per la verifica dei lavori.

Tale Determina ha effetto immediato e deve essere trasmessa in copia a tutti i Componenti del gruppo di lavoro.

IL DIRETTORE GENERALE
(AVV. FABRIZIO URBANI)



192

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 156 DEL 18/11/2006

OGGETTO: *Recupero della morosità – Individuazione degli obiettivi da conseguire al 31/12/2006***Il Direttore generale,**

- considerato che il Consiglio d'Amministrazione, giusta deliberazione n. 6/6 del 08/06/2006, ha indicato, tra gli obiettivi prioritari dell'Azienda, quello relativo al recupero della morosità;
- visto che l'esame delle posizioni debitorie effettuato dai competenti Servizi dell'Azienda ha permesso di individuare le situazioni verso le quali agire prioritariamente, come di seguito specificato:
 - a. utenti che non risultano aver mai pagato alcuna bolletta,
 - b. "grandi morosità" riferite ai locali commerciali,
 - c. morosità degli alloggi in locazione di cui al piano operativo Serv. Gestione Immobili;
 - d. morosità degli alloggi a riscatto di cui al piano operativo Serv. Vendite e Recupero Morosità;
- esaminata l'attuale organizzazione delle strutture coinvolte nell'attività di recupero dei debiti: Servizio Gestione Immobili, Avvocatura e Servizio Vendite e Recupero Morosità;
- vista la precedente determinazione direttoriale n. 135 del 04/07/2006 con la quale si è dato avvio al piano operativo "recupero della morosità degli alloggi in locazione o occupati senza titolo e dei locali" proposto dal Dirigente del Servizio Gestione Immobili;
- considerato altresì che i crediti complessivi nei confronti dell'utenza, come desunti dagli archivi informatizzati dell'Azienda, hanno raggiunto livelli insostenibili;
- rilevato che occorre dare impulso alle sopra citate strutture affinché le azioni di recupero, non più procrastinabili, vengano avviate e definite celermente, anche fissando obiettivi concreti da raggiungere in tempi ragionevoli;

DETERMINA

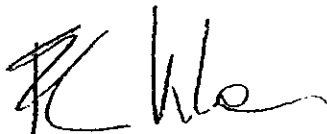
- di affidare al Dirigente del Servizio Vendite e Recupero Morosità l'incarico di coordinamento dell'attività inerente al recupero dei crediti degli utenti;
- di dare mandato al Dirigente Avv. Bartolomei, Responsabile dell'Ufficio Avvocatura affinché, entro il 31/12/2006, proponga 500 sfratti per morosità riferiti ad utenti che non risultano aver mai pagato le bollette per canoni di locazione ed oneri accessori, così come individuati dal Servizio Ragioneria e previo sommario esame dei fascicoli amministrativi da acquisire presso il Servizio Gestione Immobili;
- di dare mandato al Dirigente del Servizio Gestione Immobili affinché, entro lo stesso termine del 31/12/2006, predisponga le situazioni contabili aggiornate relative alle "grandi morosità" dei locali commerciali, ciò per permettere all'Avvocatura di avviare le azioni esecutive di recupero nei confronti dei n. 55 locali che presentano morosità superiori ai 20.000,00 euro;

PV

183

di dare mandato al Dirigente del Servizio Gestione Immobili, affinché, d'intesa con il Dirigente dell'Avvocatura e con il Dirigente del Servizio Vendite e Recupero Morosità, vengano individuati ulteriori elementi da impegnare nell'attività di recupero, come prevista dal piano operativo già avviato, al fine di ampliare e/o accelerare il conseguimento degli obiettivi già individuati.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Fabrizio URBANI)



194

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI ROMA

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 155 DEL 18.07.2006

OGGETTO: Definizione e formalizzazione del sistema dei controlli interni.

Il Direttore Generale

VISTA la Legge Regionale n. 30 del 20 settembre 2002 costitutiva dell'Azienda.

VISTO lo Statuto aziendale adottato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2004 e le successive modificazioni contenute nella Delibera Commissariale del 12 dicembre 2005 n. 12.

VISTO il Regolamento per l'assetto organizzativo dell'azienda approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera 3/17 del 2004.

VISTO il Regolamento di contabilità approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 30 marzo 2005;

ACCERTATO che il suddetto regolamento di contabilità definisce le procedure di programmazione di bilancio, individua gli elementi costitutivi del bilancio consuntivo ed indica le procedure operative per l'assunzione della spesa, per le liquidazioni ed i pagamenti, per la rilevazione delle entrate e la loro riscossione;

CONSIDERATO che il suddetto regolamento, in considerazione degli obiettivi dello stesso, non espone nel maggior dettaglio la tipologia dei controlli interni da prevedere con riferimento a tutti i flussi aziendali;

CONSIDERATO che lo "status" aziendale conferito dalla legge 30/02 richiede una precisa identificazione e formalizzazione dei controlli interni al di là del più generale controllo già in essere di natura prevalentemente finanziaria;

FC

195

DEFINITO che per controllo interno si intende l'insieme delle procedure aziendali volte ad assicurare, per ciascuna transazione: i corretti livelli autorizzativi, l'accuratezza, la completezza, la tempestività della rilevazione nonché la tracciabilità delle verifiche effettuate dai soggetti incaricati;

CONSIDERATO che tale sistema, se validamente costituito ed operante, consente la produzione periodica dei dati aziendali sulla situazione economica e finanziaria con elevato grado di affidabilità e consente altresì la misurazione delle attività dei singoli settori di attività in rapporto agli obiettivi prefissati;

VISTO che il Consiglio di Amministrazione, tra gli obiettivi assegnati per l'anno in corso alla Direzione Generale, ha previsto l'istituzione del sistema dei controlli interni;

DETERMINA

Di affidare al Dott. Vincenzo Santarcangelo la stesura di un modello di controlli interni che prenda in considerazione i seguenti cicli aziendali (a livello indicativo e non esclusivo):

- Utenza : aggiornamenti anagrafici, bollettazione, incassi, storni e rettifiche, reportistica.
- Morosità: report informativi, procedure di recupero.
- Alloggi/Locali/Aree: rilevazioni analitiche, report informativi, variazioni.
- Condomini: controllo delle spese e rendicontazione.
- Manutenzioni: Contrattualistica, conformità alle norme di legge in merito alla sicurezza ed alla direzione lavori, stati avanzamento lavoro, controllo delle riserve d'impresa, situazioni di pre - contenzioso, gestione delle garanzie e svincolo delle stesse a fine lavoro.
- Servizi a rimborso: controllo degli addebiti delle utenze e corretto riaddebito nei termini di legge e contrattuali.
- Costruzioni e manutenzioni finanziate: Contrattualistica, conformità alle norme di legge in merito alla sicurezza ed alla direzione lavori, stati avanzamento lavoro, controllo delle riserve d'impresa, situazioni di pre - contenzioso, rapporti con i Comuni e con la Regione .
- Servizi ai Comuni. Controllo delle attività affidate all'Azienda, tempestivo recupero dei corrispettivi.

FV

19/6

- Affari generali: contrattualistica, verifica dei servizi svolti da terzi, controllo dei consumi, modalità di approvazione della spesa, gestione di magazzino per cancelleria ed altri beni.
- Avvocatura: gestione organizzata dei contenziosi in essere, monitoraggio degli affidamenti a legali esterni, modalità di approvazione degli onorari di terzi, reportistica.
- Appalti: corretta programmazione dei bandi di gara, comunicazione con le strutture interessate, reportistica.
- Acquisizione di beni e servizi: rispetto dei regolamenti, evidenza delle procedure seguite, formazione di un albo di fornitori "benevisi" ecc..
- Ragioneria: corretti flussi informativi, modalità di controllo dei documenti in arrivo e loro corretta rilevazione, aggiornamento della contabilità, riscontri periodici delle contabilizzazioni effettuate; riscontro finanziario, corretta procedure di pagamento e di incasso, conciliazione dei conti correnti bancari e dei fondi cassa, produzione di reportistica; sistema di controllo di gestione, conformità alle norme fiscali e di legge in genere, corrette procedure per la formazione del bilancio di previsione e del rendiconto consuntivo.
- Personale: aggiornamenti anagrafici, procedure assuntive e dimissioni, controllo voci variabili (ferie, malattia, straordinario ecc), elaborazione degli stipendi, reportistica, conformità alle norme contributive e fiscali.
- Conformità a norme di legge: Privacy e Sicurezza sul lavoro.
- Informatica: procedure di controllo dei dati processati, monitoraggio delle attività di sviluppo, controllo dei mezzi informatici, sicurezza fisica e logica.

Il documento finale, da ultimare entro il 30 novembre 2006, dovrà indicare per singolo ciclo aziendale gli obiettivi di controllo e, in modo sintetico, i singoli controlli previsti. Tale documento costituirà un preciso punto di riferimento per ogni settore aziendale e dovrà essere periodicamente aggiornato.

La Direzione Generale dovrà essere costantemente informata in merito all'andamento dei lavori.

Tale Determina ha effetto immediato.

IL DIRETTORE GENERALE
(AVV. FABRIZIO URBANI)



197

198

Azienda Territoriale per l' Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE N. 157..... DEL 20.07.2006.....

Oggetto: Obiettivi del Servizio Manutenzione e del Servizio Costruzioni

Il Direttore Generale

- VISTA la Legge Regionale n. 30 del 20 settembre 2002 costitutiva dell'Azienda ed in particolare l'articolo 1, primo comma, che richiama la necessità di garantire, l'efficienza e l'economicità delle funzioni amministrative;
- VISTO l'art. 13 comma 4 lettera i del vigente Statuto dell'Ente;
- VISTA la delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 6/6 approvata nella seduta dell'8 giugno 2006 avente per oggetto "Obiettivi del Direttore Generale".
- VISTO che il Consiglio d'Amministrazione, tra gli obiettivi assegnati per l'anno in corso al Direttore Generale, ha previsto un controllo strategico con un sistema di valutazione delle prestazioni dei dirigenti;
- VISTO lo Statuto ed il Regolamento Aziendale, che rispettivamente, all'art. 13 e all'art. 14 conferiscono i necessari poteri alla Direzione Generale;

Determina

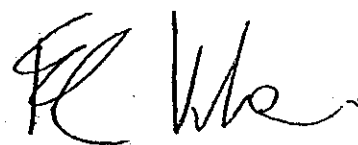
Di conferire al Dirigente Ing. Giancarlo Mongelli i seguenti obiettivi operativi:

- Predisposizione delle progettazioni preliminari inerenti i finanziamenti della Regione Lazio di cui alla delibera n. 356 del 30/04/2004. Tempo di realizzazione agosto 2006
- Predisposizione del 60% delle progettazioni definitive inerenti i finanziamenti della Regione Lazio di cui alla delibera n. 356 del 30/04/2004 e predisposizione degli elaborati per il bando di gara. Tempo di realizzazione dicembre 2006
- Attivazione del progetto di recupero delle risorse residue su finanziamenti pregressi regionali o statali relativi ad interventi in corso o non cantierizzati. Tempo di realizzazione dicembre 2006

- Attivazione del progetto di recupero risorse inerenti l'Agenda delle Utenze con la formazione di un gruppo operativo. Tempo di realizzazione dicembre 2006
- Inserimento di criteri di qualità nel processo edilizio con il fine ultimo di acquisire la certificazione di qualità per il Servizio Tecnico. Tempo di realizzazione giugno 2007
- Attivazione di corsi anche in auto-formazione utili all'up-grade tecnico-scientifico del personale dei Servizi Tecnici anche al fine di proporre la struttura tecnica aziendale sul mercato. Attivazione di procedure utili per la partecipazione a bandi di gara concernenti servizi di ingegneria. Tempo di realizzazione dicembre 2006
- Miglioramento della sicurezza dei lavoratori nelle sedi aziendali con l'attivazione di lavori straordinari di manutenzione. Tempo di realizzazione dicembre 2006
- Realizzazione del nuovo ufficio URP Aziendale presso la sede di Piazza dei Navigatori. Tempo di realizzazione novembre 2006
- Superamento della situazione critica dell'area del Servizio Tecnico-Manutentivo con programmazione degli interventi urgenti ed attivazione delle procedure concorsuali; creazione di uno strumento informativo utile al monitoraggio della situazione de quo degli appalti in corso finalizzata al miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza.
- Riduzione del 30% delle spese di manutenzione autofinanziate a valere sul capitolo Bilancio finanziario di previsione 2006 150.002.002 (previsione di competenza 2006)

La Direzione Generale dovrà essere costantemente aggiornata sull'argomento.

IL DIRETTORE GENERALE
Avv. Fabrizio Urbani



A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA
DIREZIONE GENERALE

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE n. 158 del 30.04.2006

Oggetto: Piano di attività per recupero crediti ex art. 20 L. 513/77 a carico delle Coop.ve
Gescal L. 60/63 art. 15/3

Il Direttore Generale,

- visto l'art. 13 del vigente Statuto,
- visto l'art. 14 dell'attuale Regolamento per l'Assetto Organizzativo dell'Azienda;
- considerato che tra gli obiettivi prioritari dell'Azienda individuati dal C.d.A. è compreso quello del recupero dei crediti di cui all'art. 17, comma 5, lett. e) legge regionale n. 30/2002;
- vista la propria Determinazione Direttoriale n. 132 del 26/06/2006;
- atteso che tra i crediti da recuperare "ereditati" dalla gestione ex IACP sono stati quantificati circa Euro 840.000,00 derivanti dalla mancata applicazione dell'art. 20 della legge 513/77 alle Cooperative ex Gescal della legge 60/63 (art. 15/3);
- preso atto che il contenzioso giudiziario a suo tempo promosso dalle Cooperative nei confronti del Ministero del Tesoro, del Ministero dei LL.PP. e dell'IACP per l'applicazione degli interessi sui finanziamenti previsti dalla citata normativa risulta definitivamente concluso dal decreto del Presidente della Repubblica del 09.10.1997 che ha respinto il ricorso delle Cooperative;
- considerato che l'ex IACP avrebbe dovuto provvedere, così come anche previsto nei contratti di assegnazione in proprietà degli alloggi, alla determinazione e riscossione degli interessi già maturati ed all'addebito di quelli relativi alle rate di ammortamento in essere;
- che in carenza di quanto sopra questo Servizio ha provveduto a quantificare in circa Euro 600.000,00 la somma degli interessi già maturati da recuperare a carico dei singoli soci – assegnatari delle Cooperative interessate ed in circa Euro 240.000,00 la somma degli interessi dovuti da caricare sulle rate di ammortamento in corso e da addebitare ai singoli soci assegnatari nei relativi bollettini di pagamento mensili;
- visto il piano operativo per il recupero dei crediti di cui sopra proposto in data 25/5/2006 prot. n. 951 dal Servizio Vendite e Recupero Morosità;

R

201

A

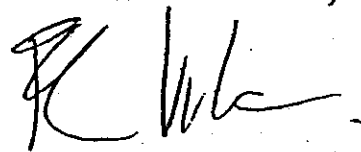
- considerato che occorre dare un fattivo impulso alle procedure di recupero mediante un'attività codificata, sistematica e costantemente monitorata;
- considerato altresì che tale attività, stante l'entità dei crediti da recuperare, nonché il numero e la complessità delle posizioni da trattare, assume carattere di straordinarietà vista la necessità di avviare e definire dette pratiche in tempi ragionevolmente brevi per n. 6 Cooperative per n. 80 soci;
- atteso che agli operatori dislocati presso il Servizio Vendite e Recupero Morosità, l'incremento di tale attività, che si aggiunge a quella ordinaria, deve essere compensato mediante un incentivo economico, come già concordato con le OO.SS. Aziendali per l'espletamento dei piani operativi, da corrispondersi in proporzione sia alla quantità ed alla qualità del lavoro svolto nonché ai risultati ottenuti;

DETERMINA

Per i motivi esposti in narrativa:

- di approvare, il piano di attività per recupero crediti ex art. 20 L. 513/77 a carico delle Cooperative ex Gescal L. 60/63 art. 15/3, proposto dal Dirigente del Servizio Vendite e Recupero Morosità con nota n. 951 del 25/5/2006 che costituisce parte integrante della presente determinazione,
- di autorizzare il suddetto Dirigente affinché, con decorrenza immediata, venga avviata l'attività di cui al predetto piano operativo nei tempi e con le modalità ivi illustrate,
- di autorizzare l'Ufficio del Personale all'erogazione dei relativi compensi come previsto dal piano operativo e sulla base di quanto verrà indicato dal Dirigente del Servizio Vendite e Recupero Morosità previa assunzione di apposita determinazione dirigenziale,
- di autorizzare il Servizio Ragioneria al relativo impegno di spesa su proposta dell'Ufficio del Personale.

Il Direttore Generale
(Avv. Fabrizio URBANI)



Urbani
3/7/06

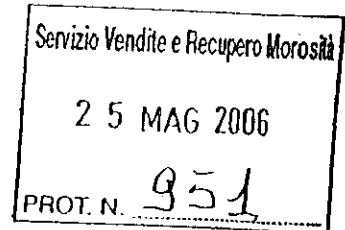
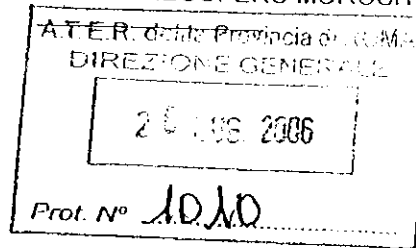
202

A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA

SERVIZIO VENDITE E RECUPERO MOROSITÀ

AL DIRETTORE GENERALE
Avv. Fabrizio URBANI



OGGETTO: Piano di attività per recupero crediti. Art. 17/5 lett. e) l.r. 30/2002. Cooperative GESCAL Legge n. 60/63 art. 15/3. Applicazione degli interessi di dilazione dovuti in base all'art. 20 legge 513/77.

Premesso che la Legge 14/02/1963 n. 60 Art. 15/3 prevedeva la costruzione di alloggi destinati a cooperative i cui soci concorrevano alla costruzione stessa con un versamento non inferiore al 15% del costo totale dell'alloggio;

che, ai sensi della successiva legge n. 865/71 i soci dovevano rimborsare il costo delle costruzioni in 35 anni senza oneri di interessi;

che, la legge n. 513/77, art. 20, ha successivamente stabilito di applicare ai contratti di finanziamento di cui all'art. 15, n. 3, della legge 14 febbraio 1963, n. 60 il tasso di interesse da quantificarsi con decreto del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministro del Tesoro;

che, con Decreto Interministeriale del 30/12/1994 veniva tra l'altro stabilito, che ai finanziamenti di cui sopra, in attuazione della legge 513/77, art. 20, si dovessero applicare il tasso di interesse del 4,50%;

che gli uffici dell'ex IACP non hanno provveduto in tal senso e che a tutto oggi detti interessi non sono stati quantificati e richiesti.

considerato che tra gli obiettivi prioritari dell'Azienda individuati dal C.d.A. è compreso quello del recupero dei crediti di cui all'art. 17, comma 5, lett. e) legge regionale n. 30/2002;

atteso che tra i crediti da recuperare "ereditati" dalla gestione ex IACP sono stati quantificati in circa complessivi € 840.000,00 derivanti dalla mancata applicazione dell'art. 20 della legge 513/77 alle Cooperative ex Gescal della legge 60/63 (art. 15/3);

preso atto che il contenzioso giudiziario a suo tempo promosso dalle Coop.ve nei confronti del Ministero del Tesoro, del Ministero dei LL.PP. e dell'IACP per l'applicazione degli interessi sui finanziamenti previsti dalla citata normativa risulta definitivamente concluso dal Decreto del Presidente della Repubblica del 09/10/1997 che ha respinto il ricorso delle Cooperative;

considerato che l'ex IACP avrebbe dovuto provvedere, così come anche previsto nei contratti di assegnazione in proprietà degli alloggi, alla determinazione e riscossione degli interessi già maturati ed all'addebito di quelli relativi alle rate di ammortamento in essere;

FV

203

che in carenza di quanto sopra questo Servizio ha provveduto a quantificare in circa € 600.000,00 la somma degli interessi già maturati da recuperare a carico dei singoli soci assegnatari delle Cooperative interessate ed in circa € 240.000,00 la somma degli interessi dovuti da caricare sulle rate di ammortamento in corso e da addebitare ai singoli soci assegnatari nei relativi bollettini di pagamento mensili;

considerato che occorre dare un fattivo impulso alle procedure di recupero mediante un'attività codificata, sistematica e costantemente monitorata;

considerato altresì che tale attività, stante l'entità dei crediti da recuperare, nonché il numero e la complessità delle posizioni da trattare, assume carattere di straordinarietà vista la necessità di avviare e definire dette pratiche in tempi ragionevolmente brevi per n. 6 Cooperative per n. 80 soci;

si rimette alle superiori approvazioni la realizzazione del presente piano di attività finalizzato al recupero dei crediti in questione che, trattandosi di adempimenti di legge, dovrà essere rapidamente svolto dall'Azienda per superare i ritardi riscontrati nell'attività degli uffici dell'ex IACP.

PROCEDURA

Il piano è organizzato in due fasi, di cui la prima viene finalizzata alla ricostruzione ed all'accertamento della posizione amministrativa e contabile delle seguenti Cooperative:

- Coop.va Edilizia Palestrina n. 10 soci
- Coop.va Tiburcasa n. 12 soci
- Coop.va Colle Vescovio n. 9 soci
- Coop.va Aniene 70 n. 13 soci
- Coop.va Imm.re Bancaria n. 24 soci
- Coop.va Magistra n. 12 soci

L'istruttoria concernerà:

- il reperimento della documentazione necessaria per la verifica della situazione in essere per ogni singolo socio, attraverso l'invio di comunicazioni, consistenti nella richiesta del contratto di assegnazione dell'alloggio, della copia di tutti i versamenti delle rate di amm.to dall'inizio del finanziamento ad oggi, dei documenti di riconoscimento e del codice fiscale;
- la ricerca ed acquisizione presso gli archivi ex IACP dei pareri espressi dall'ex commissione art. 63 e delle delibere del C.d.A. comprovanti l'approvazione degli atti di collaudo e del costo definitivo degli interventi realizzati dalle Coop.ve ai sensi della legge 60/63 art. 15/3;
- il riscontro delle posizioni amm/ve mediante il riconoscimento e l'individuazione del rapporto giuridico contrattuale di ogni singolo socio;

204

FV

- la verifica della posizione contabile attuale risultante al terminale e riscontro dei bollettini di c/c presentati dai soci, per la determinazione degli eventuali importi dovuti per morosità delle rate di amm.to;

La Seconda fase è finalizzata alle operazioni amministrative e contabili, per la determinazione dei nuovi piani di ammortamento finanziario e la predisposizione delle comunicazioni da inviare ai soci per il recupero delle somme dovute, ed è articolata come segue:

- determinazione degli interessi da applicare sui finanziamenti complessivi alle singole coop.ve, attraverso la definizione di piani di ammortamento da ripartire per quote millesimali per ogni singolo socio;
- determinazione delle rate di amm.to definitive, per quelle cooperative che avevano in carico la rata amm.to riferita al costo provvisorio;
- predisposizione degli interessi da applicare sui finanziamenti ai singoli soci delle coop.ve, attraverso la definizione di nuovi piani di ammortamento;
- invio comunicazioni ai soci, con la richiesta degli importi per gli interessi già maturati ed eventuale morosità scaturita dalla verifica delle singole situazioni contabili;
- imputazione delle nuove rate di amm.to, comprensive degli interessi, nel sistema di Contabilità utenza, per l'aggiornamento delle rispettive contabilità dei soci per la definizione del nuovo carico ed il conseguente addebito mediante invio dei bollettini di c/c postale;
- ricevimento dei soci delle Coop.ve presso gli uffici del Servizio Vendite e Recupero Morosità per tutti gli adempimenti necessari relativi alla gestione delle pratiche, al pagamento degli interessi già maturati previo riconoscimento del debito ed eventuale richiesta di dilazione in relazione all'entità delle somme da pagare;
- invio delle pratiche all'Avvocatura per il recupero dei crediti dei soci assegnatari inadempienti

L'obiettivo primario del piano di attività consiste nel predisporre e raggiungere in tempi brevi la determinazione certa delle situazioni contabili in essere delle Coop.ve e di ogni singolo socio, il calcolo ed il recupero delle eventuali morosità dovute, la predisposizione dei nuovi piani di ammortamento, l'aggiornamento del carico di contabilità, la richiesta degli interessi dovuti da applicarsi sulle rate già scadute e sulle rate in corso sulla base dei nuovi piani di amm.to previo invio delle comunicazioni per la riscossione delle somme dovute.

Il conseguimento dell'obiettivo prefissato dovrebbero essere sufficienti n. 4 mesi attività

La attività proposta riveste carattere di straordinarietà in considerazione della necessità di adempiere ad un progetto a norma di legge onde evitare la prescrizione delle somme richieste, previo addebito e recupero di un credito certo per l'Azienda.

È quindi necessario adottare incentivi economici adeguati in funzione del maggior impegno lavorativo richiesto agli operatori partecipanti.

FV

205

ATTIVITA'

- reperimento della documentazione attraverso l'invio di comunicazioni ai soci delle Cooperative
- ricerca ed acquisizione presso archivi ex IACP dei pareri espressi dall'ex commissione art. 63 e delle delibere del C.d.A. comprovanti l'approvazione degli atti di collaudo e del costo definitivo degli interventi.
- riscontro delle posizioni amm.ve e contabili di ogni singolo socio e verifica delle posizioni contabili presenti attualmente al terminale.
- determinazione delle rate di amm.to definitive, a quelle coop.ve con ancora il prezzo provvisorio.
- definizione di nuovi piani di amm.to per il recupero dei crediti relativi agli interessi da applicare sui finanziamenti dei singoli soci ed imputazione delle nuove rate di amm.to.
- invio delle comunicazioni per la richiesta degli importi per gli interessi ai singoli soci, e trasmissione dei nuovi bollettini di c/c postale.
- ricevimento dei soci, per tutti gli adempimenti necessari alla gestione delle pratiche, al pagamento degli interessi già maturati, e all'eventuale richiesta di dilazione del debito.
- Invio delle pratiche all'Avvocatura per il recupero dei crediti dei soci/assegnatari inadempienti.

DURATA

Per le finalità che ci si prefigge di conseguire si prevedono n. 4 mesi di attività a decorrere dall'approvazione del piano con un monte di ore mensili pro capite da dedicare all'attività di n. 20 ore, così suddivise:

12 ore in orario straordinario e
8 ore in orario ordinario

PARTECIPANTI:

livelli A1:	n. 1	con mansioni di responsabile del progetto;
livelli A3:	n. 1	con mansioni di organizzazione e coordinamento delle attività;
livelli B:	n. 1	con mansioni operative,
cantieristi:	n. 1	con mansioni operative,

Totale partecipanti n. 4

AV

206

RISULTATI ATTESI

Accertamento dei crediti fuori carico da imputare e recuperare con addebito ai soci assegnatari

Crediti da accertare e da recuperare per interessi già maturati

in circa € 600.000,00 ;

Crediti da accertare e da addebitare con bollettini di c/c per interessi rate in scadenza

in circa € 240.000,00;

Totale crediti da accertare e da recuperare

in circa € 840.000,00;

COMPENSI DA EROGARE AI PARTECIPANTI

I compensi da erogare per la realizzazione del presente piano operativo considerata, la particolarità del piano, potrebbero essere articolati in due quote:

a) Quota di base fissa mensile

1. Per la fase di trattazione delle pratiche, di accertamento e di verifica delle posizioni contabili di n. 80 soci da bollettare per l'importo di € 240.000,00 si propone un compenso fisso in acconto su base mensile nella misura del 30% parametrato come da regolamento sull'importo mensile sotto indicato in proporzione al numero delle ore espletate in orario straordinario base.
2. L'erogazione del saldo avverrà con l'emissione della bollettazione delle rate a scadere per complessivi € 240.000,00 .

<i>Livello</i>	<i>Importo mensile pro-capite</i>	<i>N. Operatori</i>	<i>Importo totale mensile</i>	<i>Mesi</i>	<i>Importo Totale</i>
A1	€ 540,00	1	€ 540,00	4	€ 2.160,00
A3	€ 480,00	1	€ 480,00	4	€ 1.920,00
B3	€ 370,00	1	€ 370,00	4	€ 1.480,00
cantieristi	€ 370,00	1	€ 370,00	4	€ 1.480,00

Totale generale

€ 1.760,00

€ 7.040,00

PV

207

b) Quota variabile in percentuale sul recupero dei crediti realizzati.

1. Per la fase del recupero effettivo dei crediti si propone un'ulteriore incentivazione nella misura dell'1% per ogni scaglione di € 200.000,00 effettivamente recuperati.

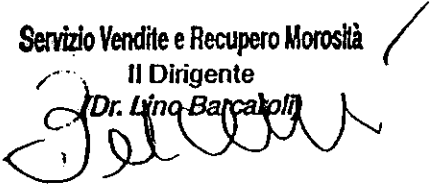
Detta incentivazione ulteriore, trattandosi di attività legata all'effettivo recupero operato dai partecipanti al piano, si propone che venga erogata ai singoli componenti in parti uguali fermo restando la valutazione dell'impegno individuale apportato da parte del Dirigente.

Si evidenzia infine che i crediti da recuperare, pari a € 600.000,00 per interessi pregressi ed € 240.000,00 per interessi su i nuovi piani di amm.to, costituiscono un credito certo per l'ATER da imputare nel sistema contabile ed informatico aziendale e copriranno ampiamente la spesa da finanziare per il piano di attività con un rapporto vantaggio di costi / benefici.

SEZIONE RECUPERO MOROSITA'
IL RESPONSABILE

Domenico IZZO


Servizio Vendite e Recupero Morosità
Il Dirigente

Dr. Lino Barcaloli


200

PROSPETTO MOROSITA'
ALLOGGI IN LOCAZIONE E OCCUPATI SENZA TITOLO

Importo totale morosità al 31/12/2002:.....	€	48.674.418,60
Importo morosità dal 01/01/2003 al 30/10/2005:.....	€	13.091.235,91
Morosità totale:.....	€	61.765.654,51
Morosità media:.....	€	12.137,09
Totale morosi 5089		

dati desunti dall'elaborazione delle diffide per l'interruzione dei termini per la prescrizione

RAGIONI DELLA DISTINZIONE NEI DUE PERIODI
(estratto dal piano operativo recupero morosità)

1. i dati ereditati dall'IACP sono imprecisi e da assoggettare a rettifiche dovute ad errori materiali determinati principalmente da cambi di intestazione, contabilità non registrate, ecc.
2. il debito al 31/12/2002 è inoltre costituito, per quasi tutti gli utenti, da importi superiori a quelli effettivamente dovuti, in quanto non comprensivo delle seguenti rettifiche in diminuzione:
 - mancata applicazione dei benefici previsti dalla L.R. n. 36/96;
 - mancato ricalcolo del minor canone dovuto dall'1.8.97 al 30.6.2001 in applicazione della prima parte della L.R. n. 10/2001;
 - mancato ricalcolo del minor canone dovuto dall'1.7.2001 al 31.12.2002 in applicazione della seconda parte della L.R. n. 10/2001;
 - mancata ricostruzione dei canoni di locazione dovuti dagli utenti a seguito dell'accoglimento delle domande di sanatoria;
3. la morosità determinatasi successivamente al 01.01.2003, di massima, risulta essere corretta nell'ammontare, in quanto da tale data il canone addebitato è effettivamente quello dovuto dall'utente in applicazione della L.R. n. 10/2001 e tiene conto dell'ultima rilevazione reddituale.

210

A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA
DIREZIONE GENERALE

DETERMINAZIONE DIRETTORIALE n. 202 del 27.09.2006

Oggetto: Piano di attività censimento "locali commerciali ed aree di proprietà dell'Ater della provincia di Roma

Il Direttore Generale,

visto l'art. 13 del vigente Statuto,

visto l'art. 14 dell'attuale Regolamento per l'assetto Organizzativo dell'Azienda;

considerato che tra gli obiettivi prioritari dell'azienda vi è quello di individuare l'esatta consistenza del proprio patrimonio;

considerato altresì che con delibera direttoriale n. 81 del 27/04/06, sono state dettate le direttive in materia di assegnazione e locazione di immobili extraresidenziali e delle aree di proprietà dell'ATER,

tenuto conto che tale attività risulta peraltro indispensabile con riferimento al Piano di risanamento dell'Azienda in quanto potrà consentire, oltre che una gestione degli immobili improntata alla razionalità ed economicità, di ottimizzare la redditività del patrimonio immobiliare commerciale;

considerato inoltre che l'attività proposta riveste, per la sua complessità, carattere di straordinarietà in considerazione del fatto che nel sistema informatico dell'azienda non sono presenti tutti gli elementi tecnici e amministrativi che individuano le unità extraresidenziali risultando spesso parziali c/o inesatti.

Vista la necessità di verificare la corrispondenza degli elementi connotativi degli immobili stessi con quanto contenuto nel database dell'ATER, effettuare le eventuali variazioni e ove nel caso procedere a nuove immatricolazioni e immissione dei relativi dati nel sistema informatico;

tenuto conto che si dovrà inoltre individuare il canone di locazione di ogni singola unità extraresidenziale che comporta, oltre che la necessità di esperire ricerche sui luoghi per constatare la presenza dei fattori che contribuiscono a caratterizzare il bene come generatore di produttività o meno, anche l'esigenza di rilevare le tendenze correnti di mercato nella formazione dei prezzi di locazione;

DETERMINA

211

Per i motivi esposti in narrativa:

- di approvare "il piano di attività - censimento locali commerciali ed aree di proprietà dell'Ater della provincia di Roma" proposto dal Dirigente del Servizio Patrimonio con nota prot. 713 del 19/12/2006, che costituisce parte integrante della presente determinazione;
- di autorizzare il suddetto Dirigente affinché, con decorrenza immediata, venga avviata l'attività di cui al predetto piano di attività nei tempi e con le modalità ivi illustrate,
- di autorizzare l'Ufficio del Personale all'erogazione dei relativi compensi come previsto dal piano stesso e sulla base di quanto verrà indicato dal Dirigente del servizio Patrimonio previa assunzione di apposita determina dirigenziale,
- di autorizzare il Servizio Ragioneria al relativo impegno di spesa su proposta dell'Ufficio del Personale.

IL DIRETTORE GENERALE

(Avv. Fabrizio Urbani)



A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA

- SERVIZIO PATRIMONIO -

A.T.E.R. Provincia di ROMA
SERVIZIO PATRIMONIO
27.04.2006
Prot. N° 1405

AL DIRETTORE GENERALE
avv. Fabrizio Urbani

713

OGGETTO: Piano di attività: "locali commerciali ed aree di proprietà dell'ATER Provincia di Roma" a cura del Servizio Patrimonio.

Premesso che delibera direttoriale n. 81 del 27/04/06, sono state dettate le direttive in materia di assegnazione e locazione di immobili extraresidenziali e delle aree di proprietà dell'ATER, tenuto conto che tale attività risulta peraltro indispensabile con riferimento al Piano di risanamento dell'Azienda in quanto potrà consentire, oltre che una gestione degli immobili improntata alla razionalità ed economicità, di ottimizzare la redditività del patrimonio immobiliare commerciale. In considerazione di quanto sopra si propone la realizzazione di un apposito piano d'attività finalizzato:

1) individuare l'esatta consistenza del patrimonio extraresidenziale, in particolare:

- individuazione ed ubicazione delle unità immobiliari,
- individuazione delle unità stesse all'interno delle zone omogenee e microzone comunali,
- tipologia (uffici, laboratori, magazzini, ecc.),

Per ogni unità immobiliare censita verrà predisposta una scheda che in forma sintetica fornisce le principali informazioni dei locali commerciali ed in seguito anche delle aree di proprietà dell'ATER e/o in gestione della stessa.

2) Determinazione dei relativi canoni locatizi

Il conseguimento degli obiettivi prefissati viene stimato in tre mesi per i solo locali commerciali e riguarderà il censimento di tutto il Patrimonio immobiliare extraresidenziale, in particolare:

- 1) l'attività di raccolta dei principali elementi connotativi delle singole unità extraresidenziali;
- 2) l'individuazione dei canoni di locazione (€/mq. mese) delle singole unità sulla base sia dei valori di mercato e sia in relazione ai criteri correttivi stabiliti dalla delibera direttoriale n. 81 del 27/04/2006.
- 3) la ricerca di ulteriori dati tecnici, quali la licenza di costruzione, abitabilità/agibilità ed eventuali richieste di condono edilizio, ove presenti nell'archivio dell'Ater.

La seconda fase della durata di ulteriori 3 mesi, sarà diretta al censimento delle sole aree di proprietà dell'Ater e riguarderà: ogni atto di ricerca volto alla verifica degli atti di provenienza, della consistenza nonché della destinazione di P.R.G. e/o di altri strumenti attuativi, oltre che la verifica dello stato dei luoghi.

PV

213

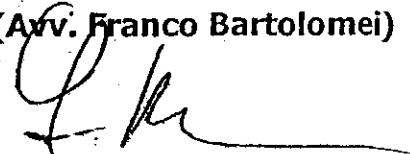
L'attività proposta riveste, per la sua complessità, carattere di straordinarietà in considerazione del fatto che nel sistema informatico dell'azienda non sono presenti tutti gli elementi tecnici e amministrativi che individuano le unità extraresidenziali ovvero nella circostanza che tali elementi risultano parziali e/o inesatti. Pertanto, occorrerà procedere preliminarmente ad effettuare una ricerca nell'archivio cartaceo al fine di verificare la corrispondenza degli elementi connotativi degli immobili stessi con quanto contenuto nel database dell'ATER, effettuare le eventuali variazioni e ove nel caso procedere a nuove immatricolazioni e immissione dei relativi dati nel sistema informatico.

L'attività in questione comprende anche l'individuazione del canone di locazione di ogni singola unità che comporta, oltre che la necessità di esperire ricerche sui luoghi per constatare la presenza dei fattori che contribuiscono a caratterizzare il bene come generatore di produttività o meno, anche l'esigenza di rilevare le tendenze correnti di mercato nella formazione dei prezzi di locazione.

Si sottolinea inoltre che i costi di detto piano di attività costituiscono un investimento estremamente vantaggioso per l'Azienda sul piano economico in quanto permetteranno di impiantare ed avviare un sistema di gestione organico e razionale, oggi inesistente, del patrimonio extraresidenziale.

21

SERVIZIO PATRIMONIO
IL DIRIGENTE
(Avv. Franco Bartolomei)



214

A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA
SERVIZIO PATRIMONIO - SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI - SERVIZIO MANUTENZIONE

PIANO DI ATTIVITA'

"locali commerciali ed aree di proprietà e/o in gestione dell'ATER Provincia di Roma"

FINALITA'

Censimento del patrimonio extraresidenziale e la redazione di singole schede di rilevazione (all. A e B), finalizzate: alla individuazione e identificazione di ogni immobile extraresidenziale, contenente ogni informazione in ordine all'identificazione catastale sia dei locali commerciali che delle aree e nonché all'individuazione per ogni unità del più probabile valore locatizio immobiliare,

si dovrà, in maniera razionale ed organica:

1. ottenere l'esatta consistenza del patrimonio extra residenziale,
2. verificare la correttezza e corrispondenza dei dati catastali con le indicazioni, e destinazioni d'uso di progetto,
3. stabilire i canoni di locazione

ORGANIZZAZIONE

Il piano d'attività coinvolgerà direttamente i seguenti partecipanti :

Dirigenti:	n. 1	responsabile del Piano di Attività
Livelli A1:	n. 1	con mansioni di organizzazione e coordinamento delle attività delle singole U.O.;
Livelli B1:	n. 1	con mansioni operative,
Livelli B3:	n. 2	con mansioni operative,
Cantieristi:	n. 2	con mansioni operative,

DURATA

Per attuare le finalità previste dal Piano si prevedono n. 3 mesi di attività a decorrere dall'approvazione del piano stesso.

L'attività relativa al censimento di tutto il Patrimonio immobiliare extraresidenziale riguarderà specificatamente:

- 1) la raccolta dei principali elementi connotativi delle singole unità extraresidenziali;

2) l'individuazione dei canoni di locazione (€/mq. mese) delle singole unità sulla base sia dei valori di mercato e sia in relazione ai criteri correttivi stabiliti dalla delibera direttoriale n. 81 del 27/04/2006;

3) la ricerca di ulteriori dati tecnici, quali la licenza di costruzione, abitabilità/agibilità ed eventuali richieste di condono edilizio, ove presenti nell'archivio dell'Ater.

La 2° FASE: della durata di ulteriori tre mesi, sarà diretta al censimento delle sole aree di proprietà dell'Ater e riguarderà: ogni atto di ricerca volto alla verifica degli atti di provenienza, della consistenza nonché della destinazione di P.R.G. e/o di altri strumenti attuativi, oltre che la verifica dello stato dei luoghi.

Il Piano di Attività comporta l'attribuzione di **20 ore mensili pro capite** così suddivise:

12 ore in orario straordinario

8 ore in orario ordinario

PIANO DELLE ATTIVITA'

SERVIZIO PATRIMONIO

esame documentazione presente agli atti, rilevazione anche attraverso sopralluoghi delle unità extraresidenziali al fine di pervenire alla conoscenza dei seguenti dati:

a) locali commerciali,

- a1. provenienza e/o legge di finanziamento,
- a2. anno di costruzione
- a3. matricola,
- a4. identificativi catastali,
- a5. planimetria di progetto,
- a6. eventuali pertinenze
- a7. consistenza,
- a8. abitabilità/agibilità
- a9. ubicazione di P.R.G. = zone omogenee e microzone comunali
- a10. appetibilità o meno al mercato,
- a11. canone base,
- a12. eventuali coefficienti correttivi oggettivi applicabili;

b) aree,

- b1. provenienza,
- b2. matricola,
- b3. consistenza,
- b4. destinazione di piano regolatore (P.R.G.) e/o di altri strumenti attuativi,
- b5. identificativi catastali;

2/6

STIMA DEI COSTI:

I compensi da erogare per la realizzazione del presente piano operativo saranno così composti:

SERVIZIO PATRIMONIO: n. 6 addetti

<i>Livello</i>	<i>Importo mensile pro-capite</i>	<i>N. Operatori</i>	<i>Importo totale mensile</i>
Dirigente		1	
A1	€ 540,00	1	€ 540,00
B1	€ 420,00	1	€ 420,00
B3	€ 370,00	2	€ 740,00
cantieristi	€ 370,00	2	€ 740,00

MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEI COMPENSI:

.....
.....
.....

Allegato A – Scheda di rilevazione patrimoniale locali commerciali,
Allegato B – Scheda di rilevazione patrimoniale aree

DEFINIZIONE DELLE FASI DEL PIANO DI ATTIVITA'

PRIMA FASE

Censimento ed individuazione del probabile canone locatizio locali
extraresidenziali presenti nei seguenti comuni

COMUNE	N. UNITA'
GUIDONIA	60
POMEZIA	60
TIVOLI	63
TOTALE	183

SECONDA FASE

Censimento ed individuazione del probabile canone locatizio locali
extraresidenziali presenti nei seguenti comuni

COMUNE	N. UNITA'
ALBANO LAZIALE	11
ANZIO	25
ARDEA	3
ARICCIA	4
CASTEL GANDOLFO	12
CICILIANO	1
COLLEFERRO	2
FIUMICINO	37
FRASCATI	5
GENAZZANO	1
GENZANO	1
GROTTAFERRATA	4
LARIANO	4
MONTEPORZIO	10
MONTEROTONDO	13
MARINO	6
MAZZANO	2
NETTUNO	13
PALESTRINA	13
POLI	1
RIANO	2
SANT'ANGELO	2
SAN VITO	2
SEGN	4
TREVIGNANO	1
VELLETRI	13
ZAGAROLO	1
COMUNE SCONOSCIUTO	1
TOTALE	194

TERZA FASE

Censimento di tutte le aree di proprietà dell' ATER

TV

218

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA**

SCHEDA TECNICO-AMMINISTRATIVA AREE

COMUNE DI	
LOCALITA'	
PROVENIENZA	
MATRICOLA	

DATI CATASTALI				
FOGLIO		PART.		CONSISTENZA MQ
RENDITA				AGGIORN.TO

DATI TECNICI	
DESTINAZIONE DI P.R.G.	
DATA DI APPROVAZIONE DEL P.R.G.	
EVENTUALI VINCOLI	
DESTINAZIONE SECONDO ALTRI STRUMENTI URBANISTICI	

CARATTERISTICHE OGGETTIVE TERRENO EDIFICABILE		
MORFOLOGIA		
TERRENO PIANEGGIANTE	SI	NO
UBICAZIONE		

CARATTERISTICHE OGGETTIVE TERRENO AGRICOLO		
MORFOLOGIA		
TERRENO PIANEGGIANTE	SI	NO
UBICAZIONE		
TIPOLOGIA DI COLTURA		

ATTUALE LOCATARIO	
NOME / RAGIONE SOCIALE	
CONTRATTO STIPULATO IL	

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA**

**SCHEDA TECNICO-AMMINISTRATIVA LOCALI
COMMERCIALI**

COMUNE DI	
LOCALITA'	
VIA/PIAZZA	
LOTTO	
FABBRICATO	
LEGGE FIN.TO	
MATRICOLA	

DATI CATASTALI							
FOGLIO		PART.		SUB.		CATEGORIA	
RENDITA		AGGIORN.TO		CONSISTENZA MQ			

DATI TECNICI	
ANNO DI COSTRUZIONE	
LICENZA DI COSTRUZIONE	
IMBOCCO IN FOGNA	
AGIBILITA'	
ALTEZZA INTERNA	
PIANO	

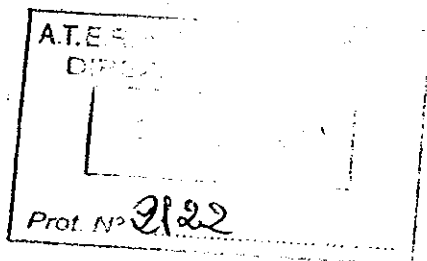
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COMMERCIALI			
MICROZONE			
LOCALIZZAZIONE			
AFFACCIO SU STRADE	SI	NO	
STATO MANUTENTIVO	<input type="radio"/> OTTIMO	<input type="radio"/> BUONO	<input type="radio"/> MEDIOCRE <input type="radio"/> FATISCENTE

ATTUALE LOCATARIO	
NOME / RAGIONE SOCIALE	
CONTRATTO STIPULATO IL	

220

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA**

Direzione Generale - Via Ruggero di Lauria, 28 - 00192-Roma



RELAZIONE

La presente relazione, in coincidenza della chiusura dell'anno lavorativo, rappresenta uno strumento attraverso il quale ripercorrere ed esporre, con l'utilizzo di riferimenti concreti, l'attività svolta, le iniziative intraprese, i provvedimenti assunti, i risultati conseguiti, le criticità individuate nonché le linee di programmazione, di coordinamento ed organizzazione delle strutture, individuate per assicurare il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

In riferimento a quanto sopra esposto è importante ricordare la Delibera del C.d.A. 6/6 dell'8-6-2006, attraverso la quale venivano assegnati gli obiettivi aziendali, con i quali, di fatto, si dava inizio al nuovo processo organizzativo dell'Azienda.

In tale periodo di programmazione e organizzazione dell'attività delle strutture, la Direzione Generale:

- istituiva, con Determinazione Direttoriale n. 139 del 4-7-06, l'Ufficio Speciale Temporaneo "UPI" per la realizzazione degli obiettivi aziendali riguardanti l'informatizzazione aziendale;
- istituiva, con Determinazione Direttoriale n. 153 del 18-7-06, l'Ufficio Speciale Temporaneo per la riforma della macchina amministrativa e burocratica, per la semplificazione, lo snellimento e l'efficacia dell'azione amministrativa;
- affidava, con Determinazione Direttoriale n. 152 del 18-7-06, al Dirigente del Servizio Gestione Immobili Alberto Perconti lo studio preliminare di fattibilità per l'apertura, così come previsto dalla L.R. n. 30/2002 art. 2, delle Agenzie territoriali;
- con Determinazione Direttoriale n. 145 dell'11-7-06, formava un gruppo di lavoro interno composto dai dirigenti:
 - Rag. Alberto Perconti
 - Dr. Lino Gaspare Barcaroli
 - Avv. Franco Bartolomei
 - Ing. Giancarlo Mongelli
 - Dr. Vincenzo Santarcangelo

direttamente coordinato dalla Direttore Generale, ed avente lo scopo di raccogliere i dati e le informazioni necessarie alla predisposizione del "Piano Industriale" finalizzato al risanamento ad allo sviluppo dell'Azienda;

- con Determinazione Direttoriale n.155 del 18-7-06 affidava al Dr. Vincenzo Santarcangelo la stesura di un modello per la definizione e la formalizzazione dei controlli interni che prendesse in considerazione i vari cicli dell'attività aziendale;
- con Determinazione Direttoriale n.135 del 4-7-06 approvava il piano operativo, proposto dal Servizio Gestione Immobili, per il recupero della morosità degli alloggi in locazione e dei locali, occupati senza titolo;
- con Determinazione Direttoriale n.154 del 18-7-2006 e come specificato nel piano operativo proposto dall'Avvocatura ed approvato con Determinazione Direttoriale n.278 del 27-11-06 dava mandato al Dirigente Avv. Franco Bartolomei, Responsabile dell'Ufficio Avvocatura per la proposizione degli sfratti per morosità riferiti ai locali commerciali, agli alloggi in locazione e a quelli assegnati in proprietà, nonché dei crediti art.17/5 lett.e) L.R.n.30/2002, cooperative Gescal Legge 60/63 art.15/3 derivanti dall'applicazione degli interessi di dilazione dovuti in base all'art.20 Legge 513/77;
- con Determinazione Direttoriale n.154 del 18-7-2006 dava mandato al Dirigente del Servizio Gestione Immobili di predisporre le situazioni contabili aggiornate relative alle grandi morosità dei locali commerciali al fine di permettere l'avviamento delle azioni esecutive di recupero nei confronti di n. 50 locali con morosità superiori a € 20.000,00;
- con Determinazione Direttoriale n.158 del 20-7-2006 approvava il piano operativo, proposto dal Servizio Vendite e Recupero Morosità, per il recupero dei crediti ex art. 20 Legge 513/77 a carico delle cooperative Gescal Legge 60/63;
- con Determinazione Direttoriale n.157 del 20-7-2006 conferiva all'Ing. Giancarlo Mongelli gli obiettivi operativi relativi ai Servizi Tecnici;
- con Determinazione Direttoriale n.202 del 27-9-2006, autorizzava il piano di attività, proposto dal Servizio Patrimonio, per il censimento dei locali commerciali e delle aree di proprietà dell'Azienda.

Tale fase ha rappresentato per le strutture un fondamentale momento organizzativo, nel quale, in una nuova logica aziendale, venivano individuati ed assegnati ai Dirigenti obiettivi chiari e tempi definiti per il loro conseguimento.

In piena collaborazione con la Direzione Generale, i Dirigenti provvedevano ad organizzare i Servizi di propria competenza ed a motivare il personale a loro assegnato, coinvolto e reso partecipe del nuovo corso aziendale.

Tutto quanto sopra descritto ha dato l'avvio ad una fase lavorativa più intensa, mirata al raggiungimento delle finalità assegnate, attraverso la quale alla data della presente, sono stati conseguiti i risultati di seguito menzionati:

l'Azienda attraverso il Servizio Gestione Immobili ha attivato le procedure per il recupero della morosità relativa agli alloggi in locazione ed ai locali commerciali; nell'ambito di tale piano operativo:

per gli alloggi sono state trattate n.554 posizioni, 290 delle quali sono state definite come di seguito riportato:

- 262 mediante pagamento contanti o rateizzato delle somme rilevate;
- 28 mediante inoltro all'Avvocatura della proposta di adozione della fase esecutiva di recupero, in quanto, scaduti i termini concessi per il pagamento del debito, l'utente rimaneva inadempiente.

Per i locali, in attesa dei criteri transattivi che saranno deliberati dal C.d.A, sono state comunque trattate n.83 posizioni riferite sia alle grandi morosità sia a morosità di minore entità ,54 delle quali sono state così definite :

- 20 mediante richiesta all'Avvocatura dell'avvio degli atti finalizzati al recupero del debito in via giudiziaria;

- 29 mediante attivazione del processo amministrativo per il recupero del debito;

-n.5 mediante recupero diretto del dovuto .

Lo svolgimento di tale attività e la definizione delle pratiche sopra menzionate, ha consentito all'Azienda il recupero degli importi indicati nella tabella sotto rappresentata :

	PAGAMENTI CONTANTI	PAGAMENTI RATEIZZATI	INTERESSI RATEIZZAZIONE	TOTALE
ALLOGGI	€ 238.276,73	€ 209.229,42	€ 11.569,00	€ 459.075,15
LOCALI	€ 16.330,70	€ 42.363,22	€ 2114,43	€ 60.808,35
TOTALE	€ 254.607,43	€ 251.592,64	€ 11624,88	€ 519.883,35

L'Avvocatura in sinergia con il Servizio Ragioneria il Servizio Gestione Immobili ed il Servizio Vendite e Recupero Morosità che curano rispettivamente le situazioni contabili relative alle locazioni e alle cessioni in proprietà , ha verificato dal punto di vista amministrativo n. 637 situazioni alloggiative su un totale complessivo di n. 846 , riferite all'elenco selezionato dal Servizio Ragioneria relativo agli utenti che non hanno mai pagato bollette per canoni di locazione ed oneri accessori , di cui:

-n. 216 posizioni relative ad alloggi e locali ceduti in proprietà per i quali è stata richiesta al Servizio Vendite e Recupero Morosità una valutazione in merito alla eventuale risoluzione contrattuale per inadempimento del contratto di compravendita, o in alternativa all'attivazione delle garanzie ipotecarie concesse all'azienda ;

-n. 146 posizioni relative ad alloggi in locazione per i quali è stata avviata la procedura di sfratto per morosità,

- n. 37 posizioni relative agli alloggi facenti parte dei 66 illegittimamente requisiti, dal Comune di Pomezia , siti in Via U. La Malfa, per i quali si sta predisponendo l'avvio degli atti legali al Comune , per il pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo a partire dalla data della requisizione deliberata dal Comune con ordinanza 331/89 annullata dal TAR del Lazio su ricorso dell'ATER della Provincia di Roma ;

-n. 33 posizioni relative all'avvio degli atti legali per il recupero della morosità relativa a locali commerciali affidati a legali esterni;

-n. 143 posizioni relative ad alloggi occupati senza titolo ,per i quali non essendo stato possibile adottare la procedura di sfratto per morosità , è stato richiesto l'emissione del decreto di rilascio ;

- n.47 posizioni comprese nelle 96 posizioni relative agli alloggi siti in Ardea – Via dei Fenicotteri- per le quali,entro il mese di gennaio, verranno diffidati gli occupanti senza titolo a definire la situazione contabile,pena la riattivazione del procedimento di sgombero;

-n 34 posizioni sono relative agli alloggi di Ciampino Via Lisbona per i quali si sta provvedendo a verificare la possibilità di regolarizzare le posizioni, , e successivamente

procedere alla eventuale emissione del decreto di rilascio nei confronti degli utenti che non intendessero aderire.

La Direzione Generale, al fine di eliminare le anomalie di gestione ha emesso una chiara e dettagliata direttiva finalizzata a perseguire, anche attraverso l'assistenza dell'Autorità competente di Pubblica Sicurezza, le occupazioni abusive degli immobili facenti parte del patrimonio aziendale, a recuperare le indennità di occupazione. In merito a tale problematica ha direttamente promosso le riunioni operative con il Dirigente del Servizio Gestione Immobili Alberto Perconti, con il Dirigente del Servizio Vendite e Recupero Morosità Dr. Lino Barcaroli, con il Dirigente del Servizio Patrimonio Avv. Franco Bartolomei nella qualità di Responsabile dell'Avvocatura nelle quali sono state stabilite le procedure da seguire per i seguenti alloggi:

- Pomezia –Via Ugo la Malfa;
- Fontenuova –Via Irpinia/ Via delle Mimose;
- Ardea – Via dei Fenicotteri;
- Anguillara – Via Lenin ;
- Anzio – Piazza della Pace (locali commerciali)
- Guidonia –Loc. Campolimpido.

In relazione a quanto disposto dalla L.R. n.30/2002 art.2, l'Azienda ,in seguito alla verifica del possibile bacino di utenza ,della viabilità , della disponibilità di locali ed all'esame degli studi di fattibilità ha individuato in Velletri – Via della Neve e Guidonia- Via Lunardi le sedi delle due Agenzie Territoriali ;la prima sarà operativa entro il 31-01-2007, per la seconda è stata presentata ai sensi del T.U. 380/2001 la D.I.A. alla quale seguirà l'inizio dei lavori di ristrutturazione.

Il gruppo di lavoro interno, costituente l'Ufficio Speciale temporaneo composto dai Dirigenti :

- Rag. Alberto Perconti
- Dr. Lino Gaspare Barcaroli
- Avv. Franco Bartolomei
- Ing. Giancarlo Mongelli
- Dr. Vincenzo Santarcangelo

sta ultimando la stesura del documento finale inerente la riforma della macchina amministrativa e burocratica per la semplificazione ,lo snellimento, l'efficienza e l'efficacia dell'azione amministrativa ,che assolverà al compito di :

- formalizzare in dettaglio i compiti assegnati a ciascun Servizio e/o ufficio e la tipologia di output fornito;
- individuare e formalizzare le comunicazioni intra aziendali e ai dati da ricevere da altre entità aziendali;
- individuare e formalizzare le attività connesse al rapporto con l'utenza;
- individuare e formalizzare le attività connesse con terzi soggetti (fornitori);
- fornire soluzioni al miglioramento dei flussi anche in considerazione dell'avviato progetto per l'informatizzazione aziendale.

Il Servizio Vendite e Recupero Morosità sta portando avanti con ottimi risultati il Piano di attività per il recupero, ai sensi art.17 comma5 lett.e) L.R.n.30/2002, dei crediti nei confronti delle Coop.ve ex Gescal Legge 60/63 art.15/3; ha esaminato 27

richieste di definizione del rapporto in essere ,per un ammontare complessivo di € 265.224,25 , di queste 11 sono state definite ed hanno determinato un incasso per l'Azienda pari ad € 136.224,25.

Ha gestito con puntualità e precisione la corrispondenza relativa alle propensioni all'acquisto (circa 6500 lettere) pervenute all'Azienda in relazione al sondaggio dalla stessa promosso per l'alienazione degli alloggi, ha catalogato ed inserito su file appositamente creati tutte le note inviate dagli utenti,ha effettuato degli studi statistici relativi alle percentuali di possibile alienazione ed alla individuazione dei fabbricati con più alto indice di propensione all'acquisto .

Ha intensamente operato e collaborato con il Servizio Ragioneria e con il Servizio Patrimonio al fine di fornire agli stessi dati ed elementi utili rispettivamente alla redazione del Piano Industriale di risanamento e sviluppo e del Piano di Vendita parte integrante dello stesso.

Il Servizio Ragioneria, coordinato dalla Direzione Generale, ha predisposto ,in osservanza della L.R. n30/2002 e della L.R. n.4 del 28-4-2006 , il "Piano Industriale" per il risanamento e lo sviluppo dell'Azienda, che il C.d.A. dovrà approvare entro il 31-12-2006, con l'attuazione del quale si prevede di ottenere il sostanziale riequilibrio dei conti nel triennio 2007-2009 procedendo in due diverse direzioni :la copertura dei disavanzi e degli oneri "ereditati" dall'ex IACP attraverso operazioni di carattere straordinario ed il risanamento della gestione ordinaria attraverso misure finalizzate all'aumento delle entrate ed al contenimento dei costi.

In osservanza dell'art. 14 comma 2 il Servizio Ragioneria ha attivato la tenuta del sistema di rilevazione contabile, basato sulla definizione di centri di costo riferiti alle varie strutture aziendali.

Sono in corso di definizione le procedure aziendali volte ad assicurare ,per ciascuna transazione i corretti livelli autorizzativi, l'accuratezza e la completa tracciabilità, tale sistema una volta operativo consentirà la produzione periodica dei dati sulla situazione economica e finanziaria dell'Azienda e la misurazione delle attività dei singoli settori di attività in rapporto agli obiettivi prefissati.

La nuova organizzazione aziendale ,la programmazione ed il costante monitoraggio della spesa e i sistemi di controllo posti in essere, hanno consentito di ottenere l'importante risultato del risparmio di € 1.936.564,00 sui costi di gestione, rispetto al bilancio preventivo 2006.

Il Servizio Patrimonio ha redatto , in riferimento alla normativa attualmente vigente in materia di alienazione di unità immobiliari di ERP (Legge 560/93 e D.G.R. 571/04), il Piano di vendita dell'Azienda costituito da due sub piani :

sub piano "A " - nel quale erano compresi n. 3663 alloggi già inseriti nei piani di vendita (Delib. Comm.le dell'ex IACP n. 631/96) trasmessi alla Regione ;

- sub piano "B" - nuovo piano di vendita relativo a circa 1200 alloggi compresi in fabbricati nei quali sia stata manifestata una massiccia propensione all'acquisto che potranno sostituire quegli alloggi per i quali non è stata avanzata alcuna istanza di acquisizione in proprietà.

Per tutte le unità immobiliari comprese nel piano sub"A" sono stati individuati gli identificativi catastali ,la relativa rendita ed il valore catastale, mentre per le unità facenti parte del piano sub"B" sono in corso tutte le necessarie ed ulteriori verifiche.

Nell'ambito della propria consueta attività ,il Servizio Patrimonio sta effettuando un attento screening rivolto alla regolarizzazione tecnico catastale ed urbanistica di tutto il patrimonio aziendale, ha censito i locali commerciali al fine di poter valorizzandoli al fine di consentire maggiori entrate per € 800.000,00 annui. Ha creato un database per il monitoraggio ed il controllo degli accertamenti ICI ed ha predisposto in merito le situazioni inerenti i numerosi Comuni con i quali sono state poste in essere numerose proposte transattive con forti abbattimenti dell'esposizione debitoria . Il Servizio svolge inoltre un costante ed importante monitoraggio sui finanziamenti regionali concessi e sull'accredito dei fondi presso la Cassa DD.PP.

I Servizi Tecnici hanno completato la progettazione preliminare relativa agli interventi finanziati dalla Regione Lazio con D.G.R. n.356/04 e localizzati con D.G.R.n.1142 del 23-12-2005, tali progetti sono stati inviati dal C.d.A. al Comitato Tecnico art.9 L.R. n.30/2002 ,che in data 19-7-2006 esprimeva pare favorevole all'approvazione di tutti i 29 i progetti, gli stessi venivano approvati dal C.d.A. con Delibera del 2-8-2006 e trasmessi alla Regione Lazio che in data 13-11-2006 dava il proprio nulla osta al proseguimento del programma di recupero . Alla data della presente ,relativamente a tale programma ,sono in corso di ultimazione le progettazioni definitive.

I Servizi Tecnici hanno curato la formazione di un elenco di imprese ,ai sensi dell'art.23 comma 1 ter Legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, per l'attuazione dei programmi manutentivi da porsi a carico dell'azienda, per i quali nell'anno in corso si è ottenuta una riduzione della spesa di oltre il 30% che rappresenta l'obiettivo assegnato.

In relazione ai fondi stanziati dalla R.L. con la Legge n.4 del 28-4-2006 art.55, per l'attuazione di un programma straordinario finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla manutenzione del patrimonio delle ATER i Servizi Tecnici hanno effettuato n.41 studi di fattibilità per gli interventi da realizzare in via prioritaria.

E' stato redatto il Programma Triennale 2006-2008 dei lavori pubblici dell'ATER della Provincia di Roma il quale veniva approvato dal C.d.A. con Delibera del 15-11-06 ,previo parere del Comitato Tecnico emesso in data 12-7-06 .

E' stata eseguita la progettazione e la redazione della D.I.A. per l'esecuzione dei lavori nella sede dell'Agenzia Territoriale di Guidonia mentre sono ancora in corso i lavori per la realizzazione dell'URP presso la sede di Piazza dei Navigatori e della ristrutturazione del piano sottotetto della sede di Via Ruggero di Lauria.

I Servizi Tecnici hanno inoltre predisposto ,in sinergia con i comuni interessati, gli elaborati per partecipare al bando per il completamento dei Programmi Innovativi di intervento denominati " Contratti di Quartiere II" ,di seguito elencati :

- Anguillara – sistemazione Colle Biadaro
- Articoli Corrado – Via Roma, Via Torresini
- Ardena –sistemazione area ATER Via Marconi
- Castelgandolfo – Via Ugo la Malfa
- Ciampino- Via Col di Lana
- Guidonia – Villalba
- Jenne – polifunzionale
- Marcellina – piste ciclabili tra alloggi ATER
- Montelanico- Le Mura interventi nel centro storico
- Rocca Priora – Colle S. Pietro

226

Oltre all'attività sopra menzionata il Servizio Tecnico si è attivato al fine di promuovere le attività formative esterne e di auto-formazione interna in particolare il personale interessato ha preso parte ad un corso relativo agli impianti tecnologici presso il SAIE di Bologna, ad un seminario sugli impianti di ascensore ed a un corso sulla nuova normativa per il calcolo delle strutture in cemento armato, si sono svolti corsi di autoformazione sui programmi AUTOCAD e PRIMUS.

Riguardo il piano di informatizzazione aziendale, dopo un attento studio rivolto ad individuare le esigenze aziendali ed a valutare i prodotti software sul mercato o già in uso ad altre ATER, si è proceduto all'esperimento della gara per la fornitura del nuovo sistema informatico, dalla quale risultava aggiudicataria la soc. SIGECO.

La Direzione Generale ha promosso e coordinato direttamente l'attività dell'UPI Ufficio Speciale temporaneo per l'informatizzazione aziendale, affinché le strutture si attivassero per pianificazione dell'attività di trasferimento dei dati e la messa in esercizio del sistema.

L'ufficio Sistemi informatici dopo aver tenuto una serie di riunioni "operative" con i tecnici della SIGECO e gli esperti delle varie sezioni dei Servizi aziendali, ha elaborato un software in versione light del programma SIGECO che è stato consegnato a tutti i Servizi coinvolti nel processo di informatizzazione, i quali ognuno per le proprie competenze stanno provvedendo all'inserimento ed all'aggiornamento dei dati in esso presenti.

Tale operazione sarà completata entro il 31-3-2007 e consentirà la messa in esercizio del nuovo sistema entro il mese di giugno 2007.

Sono altresì in corso di ultimazione i lavori per il collegamento in rete tra le sedi, per la condivisione dei file, delle informazioni e della posta elettronica.

La Direzione Generale nella convinzione che per il conseguimento degli obiettivi aziendali, è necessaria una costante ed attenta attività di verifica ed anche al fine di poter assicurare una efficiente azione tecnica ed amministrativa ed una maggiore sinergia tra i Servizi, ha costituito, come previsto dalla pianta organica, l'Ufficio Pianificazione e Controllo di Gestione il quale è preposto alla verifica al monitoraggio nonché alla programmazione delle attività delle strutture aziendali.

In attuazione del Decreto legislativo 626/94 e successive e modifiche ed integrazioni, la Direzione Generale al fine di tutelare la sicurezza e la salute del personale negli ambienti di lavoro ha costituito il Servizio Prevenzione e Protezione e ha nominato il Responsabile (Ing. Giancarlo Mongelli); di tale nomina, in osservanza della normativa vigente, veniva inviata comunicazione alla ASL competente.

In seguito a tale adempimento veniva nominato il medico competente e veniva effettuata la prima stesura dei documenti di valutazione dei rischi, dei documenti di valutazione del rischio incendio e dei piani di emergenza ed evacuazione.

L'Ufficio del Personale ha predisposto ed attivato il " sistema integrato per la rilevazione automatica delle presenze.

Relativamente alla formazione del personale, l'Ufficio, ha promosso e sta facendo seguire ad alcuni dipendenti un corso di paghe e contributi che renderà l'Azienda autonoma nella redazione e nella gestione delle buste paga dei dipendenti.

Sotto l'aspetto della motivazione e della gratificazione del personale l'Azienda ha inaugurato una nuova politica che non prevede più la distribuzione degli incentivi a pioggia, ma solo dietro verifica dell'attività svolta e attraverso disposizione dei dirigenti dei "piani di lavoro" resi già operativi.

La Sezione Appalti ha predisposto i bandi per le seguenti gare :

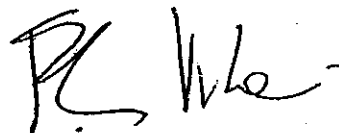
- manutenzione del verde ed igiene ambientale;
- acquisizione dell'hardware del sistema informatico aziendale;
- acquisizione del software del sistema informatico aziendale;
- pulizie delle sedi aziendali,
- assicurazione immobili
- assicurazione Dirigenti e funzionari.

Le quali sono state espresse dalle rispettive commissioni di gara ed aggiudicate alle ditte.
Sono in corso le procedure per l'affidamento del Servizio di Vigilanza.

Da quanto sopra esposto, emerge, come il nuovo percorso intrapreso abbia dato una scossa all'Azienda la quale ha ormai rotto definitivamente ogni legame con i metodi e l'impostazione dell'ex IACP; tale cambiamento ha determinato una vera e propria trasformazione della mentalità e dell'immagine che è fortemente percepita anche all'esterno e quindi anche dall'utenza che deve ora rapportarsi con un'azienda attiva che assume le proprie determinazioni in tempi ragionevoli, che intende fornire servizi adeguati ed economicamente trasparenti e che non intende rimanere immobile di fronte a fenomeni quali occupazioni abusive e morosità.

Lo sforzo e l'impegno profuso mi rende fiducioso per il prosieguo del difficile percorso volto al risanamento ed allo sviluppo dell'attività finalizzata al conseguimento dei fini istituzionali per i quali l'Azienda è stata costituita.
Ringrazio per l'attenzione prestatami .

Il Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani



220

Azienda Territoriale per l' Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma

Roma **19 DIC. 2006**

00192 Via Ruggero di Lauria, 28
Tel.06398631 Cod .fisc..07756461005

Prot. N. **003834**

*Al Presidente ATER
del Comune di Roma
Avv. Luca Petrucci
Lungotevere Tor di Nona 2
00186 Roma*

*All' On.le Bruno Astorre
Assessore ai Lavori Pubblici e
Politica della Casa
Regione Lazio
Via Capitan Bavastro n. 108
00154 Roma*

*All'On. Luigi Nieri
Assessore al Bilancio,
Programmazione Economico -
Finanziaria della Regione Lazio
Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7
00145 Roma*

*Al Direttore Arch. Antonio Sperandio
Direzione Regionale Piani Prog./
Edilizia Residenziale
Via Del Giorgine n. 129
00147 Roma*

Oggetto: Legge Regionale 3 settembre 2002, n.30. Ripartizione del patrimonio e dei rapporti attivi e passivi tra le ATER costituite ai sensi dell'art.2 della richiamata normativa.

Si fa riferimento alla nota del 28 luglio c.a. protocollo 1117/06/SP a firma dell'Assessore Bruno Astorre e del Direttore Regionale Antonio Sperandio in risposta alla nostra del 30 giugno 2006 prot. 2330.

Nella suddetta missiva, riaffrontando la problematica della ripartizione dei rapporti attivi e passivi tra le nuove Aziende, si ricordano gli adempimenti posti a carico delle singole ATER in base al punto 6 della Deliberazione regionale n.276/2003 ed in particolare:

228

- a) l'adempimento a carico dell'ATER del Comune di Roma di certificare il bilancio dell'esercizio 2001 e 2002 dell'ex IACP della Provincia di Roma e quindi i rapporti attivi e passivi di competenza delle singole ATER.
- b) il conseguente adempimento a carico di ciascuna ATER di certificare i saldi iniziali così come ripartiti in base a quanto detto al punto a).

Ad oggi nulla è cambiato rispetto alla già lamentata situazione presentata nella nostra lettera del 30 giugno 2006.

La grave incertezza sulla situazione patrimoniale di apertura condiziona fortemente la possibilità di pervenire all'approvazione dei consuntivi redatti da codesta azienda a partire dall'esercizio 2004. I residui provvisori iniziali ricostruiti dal Servizio Ragioneria, richiedono infatti ancora oggi aggiornamenti successivi e continui a seguito della presa in carico di operazioni amministrative riferibili a periodi pregressi e non conosciute in precedenza.

Inoltre, in prossimità dell'approvazione del Piano Industriale da parte del nostro Consiglio di Amministrazione, secondo quanto indicato dalla legge finanziaria regionale n. 4 del 28 aprile 2006, l'incertezza sulla determinazione del disavanzo iniziale dell'Azienda (oggi solo stimato in base agli elementi oggettivi acquisiti) comporta una significativa limitazione.

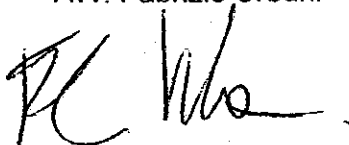
Quanto sopra, oltre ad influire negativamente sulla programmazione pluriennale finanziaria, non consente di interloquire con il sistema bancario dal quale invece si attende un supporto alle diverse operazioni previste dal Piano Industriale e che risultano improcrastinabili tenuto conto del grave disavanzo finanziario.

In considerazione del tempo trascorso e non risultando in alcun modo accettabili ulteriori ritardi nella definizione della ripartizione iniziale, si chiede, con la presente, la costituzione di un gruppo di lavoro unitario tra Ater del Comune di Roma e Ater della Provincia di Roma che possa pervenire, in tempi ragionevolmente brevi, alla definizione dei valori iniziali ed eventualmente, all'identificazione delle residue aree di incertezza da riferire in Regione per una loro soluzione.

Tale gruppo di lavoro dovrà avere accesso ai dati contabili ex IACP conservati presso i Vostri uffici nonché alle risultanze disponibili relative al lavoro svolto dai revisori esterni e finalizzato alla certificazione dei bilanci.

Cordiali saluti.

Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani



Allegati:

- Lettera a firma del Direttore Generale ATER Provincia di Roma prot. n. 002330 del 30/06/2006
- Lettera a firma Ass. Lavori Pubblici e Politica della Casa On. Bruno Astorre e Direttore Arch. Antonio Sperandio prot. n. 1117/06/ST del 28/07/2006

230

A.T.E.R. DELLA PROVINCIA DI ROMA

VIA RUGGERO DI LAURIA 28 - 00192 ROMA

.....
Direzione generale

PROT. N. 002330

ROMA 30 GIU. 2006

All'On.le Bruno Astorre
Assessore ai Lavori Pubblici e Politica
della Casa della Regione Lazio
Via del Giorgione, 129
00147 Roma

All'On.le Luigi Nieri
Assessore al Bilancio, Programmazione
Economico-Finanziaria e Partecipazione
della Regione Lazio
Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7
00145 Roma

Al Direttore Arch. Antonio Sperandio
Direzione Regionale Piani Progr/
Edilizia Residenziale
Via del Giorgione, 129
00147 Roma

Oggetto: Ripartizione del patrimonio e dei rapporti attivi e passivi in essere al 31 dicembre 2003 tra le Aziende territoriali costituite a norma dell'art. 2 della legge n. 30 del 3 settembre 2002.

Vi informiamo che ad oggi non risulta ancora pienamente attuato quanto previsto all'art. 17 della legge n. 30/2002 (Disposizioni transitorie relative agli organi istituzionali) concernente la ricognizione dei beni patrimoniali e dei rapporti attivi e passivi tra le nuove Aziende (è stato infatti unicamente attuato il trasferimento del personale).

In proposito, si rammenta che la Deliberazione della Giunta Regionale n. 237 del 21 marzo 2003 aveva previsto (punto 3 della delibera) che l'Ater del Comune di Roma avrebbe dovuto far certificare il bilancio 2001 e 2002 dell'IACP della Provincia di Roma e quindi i rapporti attivi e passivi di competenza, al fine di dare certezza e veridicità ai dati contabili con particolare riguardo ai crediti considerati inesigibili.

231

Di fatto, con Deliberazione della Giunta Regionale del 28 marzo 2003 n. 276, in parziale adempimento a quanto richiesto dalla legge, è stata recepita una prima ripartizione del personale, dei fabbricati e delle aree (solo a livello numerico ed in assenza di valori di carico), nonché dei rapporti attivi e passivi definiti comunque "non attendibili a causa della disastrosa situazione dell'Ente e della provvisorietà dei saldi contabili che emergono dal conto consuntivo 2001".

In conseguenza di ciò nella medesima Deliberazione n. 276 si riafferma che "la ripartizione dei rapporti attivi e passivi potrà essere definitivamente operata allorché la costituenda Ater di Roma avrà proceduto alla certificazione dei bilanci per gli esercizi 2001 e 2002 dell'IACP e le costituenti Aziende avranno certificato il bilancio 2003 al fine di verificare la corretta rilevazione nei rispettivi sistemi contabili, del trasferimento dei beni e dei rapporti attivi e passivi, nonché dei congruagli che dovessero emergere come risultato della certificazione degli esercizi 2001 e 2002".

Ad oggi dunque l'Ater della Provincia di Roma è ancora in attesa di ricevere una situazione contenente i dati certi identificativi del patrimonio e dei soggetti terzi a fronte dei quali devono essere attribuiti i debiti ed i crediti di apertura.

Inoltre, a parere dello scrivente, occorre considerare, nella futura ripartizione, il valore di alcune attività latenti presenti nell'assetto organizzativo dell'ex IACP di cui, a differenza dell'Ater del Comune di Roma, la nostra Azienda non ha potuto beneficiare dovendosi invece organizzare totalmente con struttura "ex novo" e sopportandone i relativi costi.

In considerazione del tempo ormai trascorso e della difficile ricostruzione storica dei valori ex IACP, è opportuno studiare una soluzione normativa che ponga fine, in tempi ragionevolmente brevi, allo stato di precarietà derivante dalla mancata conoscenza dei valori iniziali dell'Azienda.

Tale mancanza determina peraltro l'impossibilità di predisporre una completa programmazione pluriennale nonché di approvare i conti consuntivi dell'esercizio 2004 e 2005. In proposito, anche il Collegio dei revisori ha rilevato la necessità di acclarare la situazione di apertura prima di procedere all'approvazione dei consuntivi.

Infine, si rammenta che il trasferimento delle unità immobiliari ubicate nel territorio del Comune di Roma e deputate ad uso uffici aziendali, da cui la deliberazione del Commissario straordinario n. 4 del 21 novembre 2005, non è stata ancora perfezionata in quanto si attendono le indicazioni della Regione come indicato al punto [1] della deliberazione stessa.

La suddetta Deliberazione Commissariale ha rappresentato l'ultimo atto di un accordo formalizzato il 15 novembre 2005 tra le Ater del Comune di Roma, della Provincia di Roma e del Comprensorio di Civitavecchia, che si allega alla presente.

Inoltre si ricorda che la definizione delle Sedi dell'Ater della Provincia di Roma per uso strumentale è già stata oggetto di atti tra i quali citiamo: (1) la delibera del CDA dell'Ater del Comune di Roma n. 6 del 3 agosto 2004, che ha recepito l'intesa della Commissione paritetica in merito al trasferimento delle Sedi all'Ater della Provincia di Roma, (2) l'analoga delibera del CDA dell'Ater

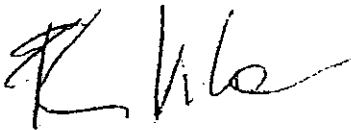
232

della Provincia di Roma n. 4 del 30/luglio 2004 e di una copiosa corrispondenza tra la parti interessate e la Regione che tuttavia, allo stato, non ha consentito di chiudere tale situazione.

Si richiede con la presente un urgente incontro presso il Vostro Assessorato anche con i rappresentanti dell'Ater del Comune di Roma, finalizzato a definire le linee guida per la risoluzione dell'intera problematica.

Il Direttore Generale

Avv. Fabrizio Urbani



Allegati:

- Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ater della Provincia di Roma del 4/11/2005 n. 4
- Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Ater del Comune di Roma del 28/11/2005 n. 14 con accordo allegato.
- Delibera del CDA dell'Ater del Comune di Roma n. 6/14 del 3 agosto 2004
- Delibera del CDA dell'Ater della Provincia di Roma n. 4/15 del 30 luglio 2004

23A



Regione Lazio

ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI E POLITICA DELLA CASA

L'Assessore

A.T.E.R. della Provincia di ROMA DIREZIONE GENERALE
U 1 AGO. 2006
Prot. N° 1045

Presidente A.T.E.R.
Comune di Roma
Avv. Luca Petrucci
Via Tor di Nona, 2
00186 ROMA

Direttore Generale A.T.E.R.
Comune di Roma
Arch. Carlo Maltese
Via Tor di Nona, 1
00186 ROMA

E per conoscenza:

Presidente Regione Lazio
Dott. Pietro Marrazzo
SEDE

Assessore al Bilancio, Programmazione
e Partecipazione
Luigi Nieri
SEDE

Presidente A.T.E.R.
Provincia di Roma
Dott. Romolo Rea
Via Ruggero di Lauria 28
00100 ROMA

Direttore Generale A.T.E.R.
Provincia di Roma
Avv. Fabrizio Urbani
Via Ruggero di Lauria 28
00100 ROMA

Prot. 1117/06/SP 28 LUG. 2006

OGGETTO: legge regionale 03 settembre 2002, n 30. Ripartizione del patrimonio e dei rapporti attivi e passivi tra le A.T.E.R. costituite ai sensi dell'art. 2 della richiamata normativa.

Con nota in data 30 Giugno 2006, indirizzata a quest'Assessorato, che ad ogni buon fine si allega in copia, il Direttore generale dell'A.T.E.R. della Provincia di Roma Avv. Urbani, lamenta la parziale attuazione di quanto previsto all'articolo 17

Via Capitan Bavastro, 108 - 00154 Roma Tel. 06.51683305 - 3306 Fax 06.51683832

(Disposizioni transitorie relative agli organi istituzionali), della legge regionale n. 30/2002, richiamata in oggetto.

Rappresenta, infatti, che l'A.T.E.R. del Comune di Roma non ha ancora provveduto a certificare i bilanci relativi agli esercizi 2001, 2002 dell'ex I.A.C.P. al fine di rendere definitiva la ripartizione dei rapporti attivi e passivi spettanti alle altre Aziende della Provincia di Roma e Civitavecchia (RM).

In vero, l'articolo in questione, prescrive un termine di trenta giorni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge regionale di cui si tratta, entro i quali si sarebbe dovuto procedere alla ricognizione e ad una successiva proposta di ripartizione del personale, dei beni patrimoniali e di tutti i rapporti attivi e passivi tra la azienda del Comune di Roma, l'azienda del comprensorio di Civitavecchia e l'Azienda della Provincia di Roma.

Ad oggi, la Giunta Regionale con deliberazioni 21 marzo 2003 n. 237 e 28 marzo 2003 n. 276, ha già provveduto a:

- "ripartire ed attribuire..... il personale in servizio al 1° novembre 2002 presso l'I.A.C.P. della Provincia di Roma di cui alla ricognizione approvata con propria deliberazione regionale 21 marzo 2003 n. 237";
- "ripartire ed attribuire..... all' A.T.E.R. del Comune di Roma , all' A.T.E.R. della Provincia di Roma ed all'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia i beni immobiliari di proprietà e quelli in gestione dell'ex I.A.C.P. di Roma di cui alla ricognizione e presa d'atto con propria deliberazione regionale 21 marzo 2003 n 237", demandando, peraltro alle stesse A.T.E.R., come da punto 4 della deliberazione regionale n. 276/2003 una "approfondita verifica sull'effettiva consistenza dei beni patrimoniali divisa per materie, zone e quartieri.....che tenga conto della relativa localizzazione negli ambiti territoriali di competenza....";
- "ripartire ed attribuire.....all'A.T.E.R. del Comune di Roma, all'A.T.E.R. della Provincia di Roma ed all'A.T.E.R. del comprensorio di Civitavecchia ...tutti i rapporti attivi e passivi dell'ex I.A.C.P. di Roma, di cui alla ricognizione e presa d'atto con deliberazione regionale n. 237 del 21 marzo 2003", demandando, come da punto 6 della deliberazione n. 276/2003, ai nuovi organi delle singole A.T.E.R. i seguenti adempimenti:
 - a) "all'A.T.E.R. del Comune di Roma di certificare il bilancio dell'esercizio 2001 e 2002 dell'ex I.A.C.P. della Provincia di Roma e quindi i rapporti attivi e passivi di competenza";
 - b) "ai nuovi organi della A.T.E.R. della Provincia di Roma, del Comune Roma, del comprensorio di Civitavecchia di certificare il bilancio 2003".

Quanto sopra premesso, poiché appaiono chiaramente delineati obblighi amministrativi in capo agli organi istituzionali delle singole A.T.E.R., si invita l'A.T.E.R. del Comune di Roma a fornire con cortese urgenza a questo Assessorato l'aggiornamento sullo stato di attuazione dell'articolo 17 legge regionale 03 settembre 2002 n. 30 e in particolare dello svolgimento degli ulteriori adempimenti previsti dalle suddette deliberazioni regionali n. 237 e 267 del 2003.

Distinti saluti.

(con allegato)

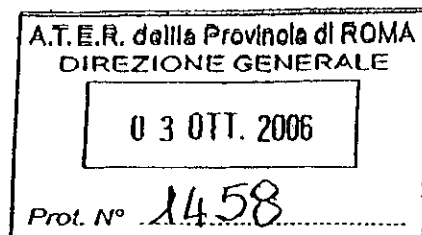

Il Direttore
(Antonio Sperandio)

Bruno Astorre



Via Capitano Bavastro, 108 - 00154 Roma Tel. 06.51683305 - 3306 Fax 06.51683832

A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA
PROVINCIA DI ROMA
SERVIZIO GESTIONE IMMOBILI



Al Direttore Generale
Avv. Fabrizio Urbani

p.c. Al Presidente
Romolo Rea

OGGETTO: Proposta di progetto per la realizzazione del "censimento generale dell'utenza"

In attuazione di quanto deciso nella riunione di insediamento dell'Ufficio Speciale Temporaneo denominato "UPI" per la realizzazione degli obiettivi riguardanti l'informatizzazione aziendale e per la formulazione del piano industriale, si trasmette, per le superiori decisioni, il progetto per la formulazione del "censimento generale dell'utenza" di seguito esposto.

Le motivazioni del progetto

La realizzazione del censimento generale dell'utenza risponde ad un preciso obbligo di legge (art.41 L.R. 33/87 e successive modifiche ed integrazioni e articoli 14 e 19 del Regolamento Regionale n. 2/2000).

Il progetto "censimento generale dell'utenza" è finalizzato ad aggiornare i dati di informazione necessari per la gestione dell'utenza e del patrimonio dell'ATER.

Senza l'acquisizione dei dati in argomento non è possibile conseguire le migliori condizioni di efficienza che permettano a tutti i Servizi operativi economicità, efficacia e sostanziale efficienza.

In futuro l'ATER acquisirà all'istante le informazioni relative ai movimenti anagrafici degli assegnatari, al presente vi è la necessità di ricorrere ad operazioni come il censimento generale, dispendiose sotto ogni profilo e dai risultati sempre parziali.

Tale organizzazione è tuttavia impensabile senza un censimento generale che porti all'attualità la banca dati che presenta diverse e numerose lacune per dati non aggiornati o mancanti.

Essendo trascorsi 5 anni dall'ultimo censimento effettuato dallo IACP di Roma vi è la necessità di registrare i dati variati a causa del movimento anagrafico, dovuto a ragioni naturali, alle occupazioni abusive ed alle assegnazioni in sanatoria.

E'peraltro vero che molti dati sono stati aggiornati in quanto gli interessati si sono presentati all'ATER per procedimenti che li riguardavano, vi è però una parte di dati da variare che rimane sommersa per il silenzio degli interessati ed il mancato raffronto con le situazioni registrate dall'anagrafe comunale.

Si è fatto spesso presente come il risanamento della base-dati, sia a livello informatico che cartaceo è la "condizione essenziale per la regolarità amministrativa e soprattutto per la certezza dei dati contabili e per l'abbattimento delle morosità".

Nuove e inedite iniziative di collaborazione sono rese necessarie dall'evoluzione tecnologica e dal fatto concreto che il patrimonio amministrato dall'Ater è dislocato su un territorio vastissimo e distribuito su circa 95 Comuni diversi.

Da questa realtà emergono alcune esigenze produttive:

1. bonificare i dati relativi allo stato di occupazione degli alloggi ed alla titolarità degli attuali occupanti;
2. concludere i procedimenti di assegnazione in sanatoria;
3. concludere i procedimenti di decadenza e di recupero degli alloggi da destinare a nuove assegnazioni;
4. procedere agli sgomberi degli alloggi occupati abusivamente e contrastare la diffusa illegalità che sottrae ai legittimi aventi diritto l'uso degli alloggi.

Stabilire rapporti positivi di collaborazione con i Comuni mediante una attività sinergica di ricerca della veridicità dei dati sullo stato di occupazione degli alloggi è, al tempo stesso, un'esigenza produttiva e una opportunità di sviluppo dell'Ater.

Negli ultimi due anni si è instaurata una fattiva collaborazione per l'attuazione di un censimento straordinario volto alla verifica dello stato di occupazione degli alloggi nei Comuni di Anguillara, Carpineto Romano, Ciampino, Fontenuova e Pomezia, che ha dato risultati finora molto positivi.

Si sono stabiliti rapporti di collaborazione molto positivi, oltre che con i suddetti Comuni, anche con quelli di Tivoli, Velletri, Segni, Nettuno, Anzio, Lariano, Genzano, Genazzano, Frascati, Artena, Valmontone e Palestrina. Vi è ora la necessità di estendere tali risultati a tutti i Comuni ed a tutto il patrimonio.

La fattiva collaborazione dei Comuni alla buona riuscita del censimento è indispensabile.

GLI OBIETTIVI del PROGETTO

Il CENSIMENTO ha lo scopo principale di conseguire la piena efficienza delle strutture operative dell'ATER. Gli obiettivi che si prefigge sono pertanto i seguenti:

1. **normalizzare i dati dell'anagrafe dell'utenza secondo le esigenze del nuovo programma informatico;**
2. **eliminare i vuoti di informazione amministrativa che, rallentando i flussi procedurali, determinano mancati introiti e spreco di risorse lavoro;**
3. **operare in sinergia con il Servizio Patrimonio per la messa a reddito dell'intero patrimonio, l'aggiornamento della toponomastica etc;**

Il conseguimento di tali obiettivi permette di:

1. **portare in breve tempo a termine i procedimenti arretrati ereditati;**
2. **recuperare in tempi più brevi ed in modo più efficace la morosità con una maggiore precisione nella individuazione sia dei soggetti che del dovuto;**
3. **instaurare rapporti collaborativi con i Comuni in modo da operare in sinergia alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica;**

4. razionalizzare il meccanismo di formazione del bilancio mediante la esatta individuazione delle entrate dei canoni mediante una gestione di essi conforme ai dati reali;
5. migliorare l'efficienza del lavoro aziendale con la eliminazione dei costi di gestione dovuti al tempo lavoro attualmente richiesto dai riscontri contabili della morosità nonché dall'onerosissimo riordino amministrativo delle posizioni anagrafiche dell'utenza;
6. migliorare la immagine complessiva dell'Ater con una iniziativa qualificante;
7. costituire il principale strumento per la razionalizzazione dell'uso del patrimonio elevando il più efficace deterrente alle occupazioni abusive ed alla morosità.

LE RICADUTE

Le ricadute del piano appaiono molteplici in quanto normalizzare la banca dati e riportare all'attuale e al reale i dati relativi all'utenza utenza permette:

- La bonifica delle posizioni amministrative irregolari;
- La corretta intestazioni dei contratti a seguito delle volture.
- L'identificazione delle occupazioni abusive da perseguire con la raccolta di informazioni necessarie per il recupero di alloggi occupati senza titolo.
- Lo sgombero degli alloggi e relativa assegnazione ad altri aventi diritto.
- La maggiore disponibilità di alloggi che, una volta liberati, saranno riassegnati a cittadini bisognosi aventi titolo.
- La corretta applicazione dei canoni a seguito di aggiornamento dei canoni dovuti a variazioni anagrafiche e reddituali.

LA METODOLOGIA DEL RILEVAMENTO CENSUARIO

Chi effettua il censimento?

Il censimento è organizzato e gestito da un gruppo di lavoro formato da:

1. Agenzie Territoriali dell'Ater che assumono il ruolo di coordinamento
2. Servizio Gestione Immobili
3. Ufficio Sistemi Informatici
4. Servizio Patrimonio
5. Comuni
6. CAF

Quali strumenti occorre predisporre preliminarmente?

1. attivare il nuovo sistema informativo
2. redigere il progetto esecutivo del Censimento
3. approntare il finanziamento e la articolazione degli emolumenti
4. costituire la Conferenza di Servizi (Ater, Comuni, Caf) per la realizzazione del censimento
5. predisporre la strumentazione operativa:
 - a) modello informatizzato di rilevazione;
 - b) le convenzioni con Comuni ed i C.A.F. per la partecipazione al progetto che devono essere predisposte e portate alla firma;
 - c) corso di istruzione per gli operatori-rilevatori;

- d) avviso di inizio del censimento con lettera inserita nella bolletta e pubblicità diffusa.
- e) attivazione numero verde per fornire informazioni che indicano:
 - quando
 - dove
 - come
 - cosa si deve dichiarare
 - documentazione da produrre
 - obblighi e sanzioni di legge in caso di mancata presentazione

Quale è lo strumento principale di rilevazione?

E' un questionario informatico già predisposto per il censimento straordinario in diversi Comuni e somministrato in autocertificazione.

Ciascun utente lo compilerà presso i Comuni ed i CAF, con l'assistenza degli operatori che provvedono, in sua presenza, all'immissione dei dati nel Personal Computer. L'utente, verificata la veridicità dei dati, rilascia la firma di accettazione.

Il questionario in tal modo compilato e certificato sarà trasmesso in via informatica al CED dell'Ater.

Perché tale metodologia?

Tale metodologia si basa su un criterio fondamentale, adottato dall'ISTAT nei suoi rilevamenti, che è raccogliere dati "validati", ossia dati la cui veridicità è attestata dall'autorità che li ha raccolti.

La validazione è una esigenza fondamentale per la banca dati della gestione Ater.

La raccolta di dati già validati all'origine, nelle modalità proposte dal presente progetto, realizza una serie di vantaggi pratici di straordinaria importanza per la gestione in quanto:

1. riduce, quasi ai soli tempi tecnici, la provvista dei dati e la loro organizzazione nella banca dati del CED, evitando i lunghissimi tempi di raccolta dei moduli compilati a mano o dai singoli assegnatari o dai CAF. Si consideri che negli ultimi censimenti del 1996 e del 2001 il riversamento dei dati nella banca dati del CED ha richiesto tempi biblici rispetto alle esigenze produttive, con margine di errore standard elevati e che sarebbero evitati con le modalità proposte;
2. consente di superare i faticosissimi ed antieconomici controlli sulle proprietà dei dichiaranti e sulla veridicità dei loro redditi che di fatto è quasi impossibile effettuare a posteriori;
3. permette di disporre, in modo immediatamente operativo, della banca dati rinnovata, aggiornata, "validata" e i cui dati sono stati normalizzati alla raccolta;
4. mette a disposizione, anche dei Comuni uno strumento efficacissimo di dialogo istituzionale con l'Ater per una corretta gestione del patrimonio.

Vi sono valide ed evidenti ragioni per ritenere che, qualora il censimento fosse realizzato nelle modalità descritte e conseguisse pienamente gli obiettivi esposti, sarebbe il primo dell'ATER ma anche l'ultimo.

La banca dati realizzata, mediante un accordo con gli uffici anagrafe dei Comuni, potrà essere infatti aggiornata al verificarsi di ogni variazione di residenza afferente gli alloggi dell'ERP.

Perché la collaborazione con i Comuni è essenziale?

La collaborazione con i Comuni consente anche di affrontare, in maniera risolutiva, l'aggiornamento della banca del patrimonio.

I Comuni potrebbero "validare", autonomamente, i dati catastali e toponomastici degli alloggi e dei locali commerciali oggetto del censimenti dell'utenza. Alcuni Comuni, informalmente interpellati in proposito, hanno espresso il loro interesse ed hanno apprezzato la convenienza reciproca dell'operazione censimento condotta secondo le modalità esposte.

Il compenso ai Comuni per la collaborazione, vista la convenienza reciproca della collaborazione, potrebbe anche coincidere con il solo ammontare delle ore di lavoro straordinario erogate ai dipendenti partecipanti al progetto che, inoltre, acquisirebbero una conoscenza tecnica della materia che li potrebbe in condizione di collaborare nei modi più efficaci con l'Ater.

CONCLUSIONI

Si fa presente che, a parere del sottoscritto, l'attuazione del presente progetto costituisce l'occasione privilegiata per il lancio delle annunciate Agenzie territoriali dell'Ater.

La metodologia proposta per il censimento richiede un lavoro di coordinamento con i singoli Comuni, un lavoro di consulenza ed assistenza che debbano essere assicurati da una struttura operativa presente sul territorio.

Sempre a parere del sottoscritto tale struttura deve essere l'Agenzia territoriale che dovrebbe assumere il compito di coordinamento del censimento sul territorio.

Mi corre l'obbligo segnalare l'elevata competenza e professionalità dimostrata sia nella ideazione e realizzazione del censimento straordinario dell'utenza nei Comuni di Carpineto, Anguillara, Ciampino e Fontenuova che per l'elaborazione del presente progetto dal Dott. Luigi Sanna Responsabile dell'Ufficio Rapporti con il territorio.

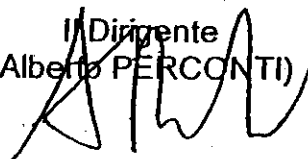
L'esperienza maturata per i censimenti straordinari, oltre ad avere consentito di regolarizzare numerose situazioni, di recuperare numerosi alloggi per l'assegnazione ad aventi diritto, ha fornito le conoscenze delle varie situazioni locali, degli amministratori e dei funzionari dei Comuni con i quali collaborare per la realizzazione di un nuovo censimento.

Di grande importanza è stata anche la sua opera di raccordo e di fornitura di consulenza ai Comuni relativamente ai bandi di assegnazione, le sanatorie e il recupero degli alloggi illecitamente occupati, che ha permesso di stabilire quelle proficue forme di collaborazione che, nella realizzazione del censimento, avranno una importanza decisiva.

Si fa presente che i dettagli necessari per la redazione del progetto esecutivo sono in corso di elaborazione e che verranno presentati al momento dell'approvazione della presente proposta.

Si rimane in attesa delle superiori decisioni.

Il Dirigente
(Alberto PERCONTI)



242



- AZIENDA
- GESTIONE IMMOBILI
- AGENZIA IMMOBILIARE
- ATTUALITÀ
- BANDI

- Locazione
- Patrim
- Vendite
- Condomini e autogestiti
- FAQ
- Guida ai servizi

Mappa | Contatti | News | Realizzazioni Eccellenti

Home > Gestione immobili > Locazione > Determinazione del canone mensile

- Accesso agli alloggi
- Determinazione del canone mensile
- Uso degli alloggi
- Zone di manutenzione
- Modulistica
- FAQ

LOCAZIONE

Determinazione del canone mensile

Area Protetta

	Reddito nucleo	Componenti nucleo	Canone
A1	Di sola pensione uguale o inferiore a pensione sociale	1 persona	7% pensk
		2 persone	6% pensk
		oltre 2 persone	5% pensk
A2	Di sola pensione maggiore a pensione sociale o uguale o inferiore a somma pensione sociale + pensione minima	1 persona	7% pensk
		2 persone	6% pensk
		oltre 2 persone	5% pensk
A3	Reddito lordo da lavoro dipendente e/o pensione superiore a fascia a2) e uguale o inferiore a due pensioni minime	1 persona	7% pensk
		2 persone	6% pensk
		oltre 2 persone	5% pensk

Area Sociale

	Reddito nucleo	Componenti nucleo	Canone
B1	Reddito inferiore al limite dell'assegnazione (canone non inferiore a 15 % di pensione minima)	1 persona	15% car 8,50%
		2 persone	15% car 7,50%
		oltre 2 persone	15% car
B2	Reddito superiore a limite assegnazione e inferiore al limite	1 persona	20% car equo car

243

di decadenza

2 persone

20% car
equo car

oltre 2 persone

20% car
7,50%

Il canone di riferimento è il 3,85% del valore locativo dell'immobile. Il valore locativo è il superficie convenzionale per il costo unitario di produzione (costo base a mq. moltiplicato coefficienti correttivi di cui alla Legge n. 392/78).

Area di decadenza

	Reddito nucleo	Componenti nucleo	Canone
c1	Reddito al limite di decadenza	1 persona	25% canone + 9% effettivo

244



Informazioni per gli INQUILINI **CANONE E BOLLETTA**

Informazioni generali

- Accesso
- Uso degli alloggi
- Mobilità
- Canone
- Uscita
- Acquisto
- Manutenzione
- Relaz. con il pubblico



- Il canone di locazione
- Modalità di calcolo del canone
- I metodi di pagamento
- La "domiciliazione" bancaria o postale
- L'indagine anagrafica reddituale
- Le voci della bolletta
- La riduzione del canone
- L'aggiornamento del canone
- La morosità
- Pagare l'affitto: dovere e convenienza

Modulistica

Informazioni accessibili
esclusivamente agli
inquilini Ater

► **Modalità di calcolo del canone**

Il calcolo del canone di locazione si effettua tenendo conto di numerosi parametri relativi all'alloggio e al reddito del nucleo familiare. Innanzitutto viene determinata la superficie detta "convenzionale", calcolata sulla base di parametri e coefficienti stabiliti dall'articolo 13 della legge 392/1978 (nota come legge sull'equo canone), ovvero:

- la superficie dell'alloggio (misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) contata per intero se supera i settanta metri quadrati; oppure maggiorata del 10 per cento se compresa tra i 46 e i 70 metri quadrati; oppure maggiorata del 20 per cento se inferiore a 46 metri quadrati (le maggiorazioni non si applicano se lo stato di conservazione dell'immobile è giudicato "scadente", secondo i parametri dell'articolo 21 della stessa legge);
- il 50 per cento della superficie dell'autorimessa;
- il 20 per cento della superficie del posto macchina comune;
- il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze e cantine;
- il 15 per cento della superficie scoperta a uso esclusivo del conduttore;
- il 10 per cento delle aree verdi condominiali (secondo la quota millesimale riferita all'alloggio).

Viene detratto il 30 per cento della superficie dei vani con altezza inferiore a 1,70 metri. Si prende quindi il costo base dell'alloggio per metro quadrato, calcolato come stabilito dagli articoli 14 e 22 della legge 392/1978 e, per gli immobili costruiti dopo il 1975, fissato ogni anno con decreto del Presidente della Repubblica.

Al costo base si applicano dei "coefficienti correttivi" (articoli da 15 a 22 della legge 392/1978) che ne aumentano o diminuiscono il valore in funzione di: tipologia dell'alloggio (signorile, popolare, rurale, eccetera), classe demografica dei comuni, ubicazione (zona agricola, periferica, centro storico, eccetera), livello di piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione.

Il costo per metro quadrato così calcolato, la superficie convenzionale e altri coefficienti, tra cui la variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, danno infine il cosiddetto "canone oggettivo".

Si considerano quindi le condizioni del nucleo familiare: dal reddito convenzionale e dall'eventuale stato di decadenza si giunge all'"area di reddito" e si determina il canone che, secondo le regole stabilite dalla legge regionale 10/96 (vedi la pagina precedente), potrà anche non tenere conto dell'alloggio ma basarsi soltanto sul reddito (nei casi, per esempio, in cui il canone calcolato anche sull'alloggio supera una certa percentuale del reddito del nucleo familiare). Infine vengono aggiunte l'indennità relativa alle persone ospitate e eventuali sanzioni previste dalla legge in caso di decadenza o di presenza nell'alloggio di persone non autorizzate.

Indietro avanti





Informazioni generali
ATER VENEZIA

Informazioni per gli
INQUILINI

rapporti con i
CANONI

rapporti con
AZIENDE E FORNITORI

Informazioni commerciali
ATER AFFITTA E VEI

Alloggi: assegnazione, uso, canone, manutenzione

informazioni per gli
INQUILINI

CANONE E BOLLETTA

Informazioni generali

- Accesso
- Uso degli alloggi
- Mobilità
- Canone
- Uscita
- Acquisto
- Manutenzione
- Relaz. con il pubblico



- Il canone di locazione
- Modalità di calcolo del canone
- I metodi di pagamento
- La "domiciliazione" bancaria o postale
- L'indagine anagrafica reddituale
- Le voci della bolletta
- La riduzione del canone
- L'aggiornamento del canone
- La morosità
- Pagare l'affitto: dovere e convenienza

Modulistica

Informazioni accessibili
esclusivamente agli
inquilini Ater

► **I metodi di pagamento**

Il pagamento del canone e delle altre somme eventualmente dovute, quali oneri accessori, eccetera, va effettuato mensilmente, entro il giorno 10 di ciascun mese. Se il giorno 10 è domenica o festa, si può pagare il giorno dopo.

Il pagamento del canone può essere effettuato soltanto in due modi:

- utilizzando i bollettini di conto corrente postale prestampati emessi dall'ATER e recanti l'indicazione dell'utente, l'importo da corrispondere e le causali, oltre all'indicazione della data di scadenza per il pagamento e il mese di riferimento;
- ricorrendo alla "domiciliazione bancaria" o alla "domiciliazione postale", cioè incaricando la propria banca o l'ufficio postale dove si è titolari di un conto "BancoPosta" di versare ogni mese il canone di locazione all'ATER con prelievo dell'importo direttamente dal conto corrente bancario o dal conto "BancoPosta" dell'inquilino.

Se il canone viene pagato in data successiva alla scadenza, l'ATER mette in atto le procedure per il conteggio degli interessi, secondo quanto previsto dal contratto di locazione.



L'inquilino è tenuto a rispettare i termini di pagamento anche in caso di smarrimento dei bollettini. Se si verifica una tale evenienza è necessario che l'inquilino richieda i duplicati al Servizio Utenza dell'ATER.

Responsabile delle pratiche concernenti il canone di locazione è il @ Servizio utenza.

Indietro  avanti 



246



Informazioni generali
ATER Venezia

Informazioni per gli
inquilini

Informazioni
canone

Informazioni
bolletta

Informazioni comuni
ATER Venezia

Informazioni per gli INQUILINI CANONE E BOLLETTA

Informazioni generali

- Accesso
- Usi degli alloggi
- Mobilità
- Canone
- Uscita
- Acquisto
- Manutenzione
- Relaz. con il pubblico



- Il canone di locazione
- Modalità di calcolo del canone
- I metodi di pagamento
- La "banca del canone" bancaria o postale
- L'indagine anagrafico reddituale
- Le voci della bolletta
- La riduzione del canone
- L'aggiornamento del canone
- La morosità
- Pagare l'affitto: dovere e convenienza

Modulistica

Informazioni accessibili
esclusivamente agli
inquilini Ater

► L'indagine anagrafico-reddituale

L'ATER ha fra le proprie competenze anche quella di verificare, ogni anno, il possesso dei requisiti, da parte di nuclei assegnatari, per la permanenza negli alloggi di Erp.

A tale scopo si richiede annualmente a tutti gli assegnatari una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, rilasciata ai sensi dell'art.47 del DPR n.445/2000, nella quale venga dichiarato il reddito di ogni componente il nucleo, quali persone siano nell'alloggio al momento dell'autodichiarazione e il possesso, da parte di tutte le persone regolarmente presenti, dei requisiti di cui all'art.2 della legge regionale n.10/1996.

Sulla base di quanto ogni anno dichiarato vengono determinati, dal gennaio dell'anno successivo, i nuovi canoni di locazione e avviate eventuali procedure di decadenza.

Dichiarazioni mendaci sia per quanto riguarda il reddito sia per quanto riguarda le persone residenti formalmente o di fatto nell'alloggio, comportano la denuncia alla Procura della Repubblica.

Nel caso di mancata presentazione della autodichiarazione o nel caso la stessa sia incompleta o errata, l'utente verrà diffidato a sanare entro 90 giorni la situazione e in caso contrario, come chiarito nella scheda relativa alla decadenza, verrà applicato il canone massimo a decorrere dal gennaio successivo e verrà avviato il procedimento di decadenza.



Indietro



Avanti





informazioni generali
ATER VENEZIA

informazioni per gli
INQUILINI

canone di locazione
ECONOMI

alloggi con
ECONOMI

informazioni contatti
ATER VENEZIA

Alloggi: assegnazione, uso, canone, manutenzione

informazioni per gli INQUILINI **CANONE E BOLLETTA**

Informazioni generali

- Accesso
- Uso degli alloggi
- Mobilità
- Canone
- Uscita
- Acquisto
- Manutenzione
- Relaz. con il pubblico



- Il canone di locazione
- Modalità di calcolo del canone
- I metodi di pagamento
- La "contabile" bancaria o postale
- L'importo del canone reddituale
- La variazione del canone
- La relazione del canone
- L'aggiornamento del canone
- La morosità
- Pagare l'affitto: dovere e convenienza

Modulistica

Informazioni accessibili esclusivamente agli inquilini Ater

► **L'aggiornamento del canone**

Il canone di locazione viene modificato annualmente, a decorrere dal mese di gennaio, sulla base dei nuovi redditi percepiti dall'intero nucleo familiare e in relazione alla modifica dei parametri relativi alla vetustà dell'edificio e al costo di costruzione.

Oltre a ciò, il canone applicato viene aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente; l'aumento decorre dal mese di gennaio per gli alloggi costruiti dopo il 1977 e dal mese di agosto per gli alloggi costruiti fino al 31 dicembre 1977.

indietro  avanti 



248



Informazioni per gli INQUILINI **CANONE E BOLLETTA**

Informazioni generali

- Accesso
- Uso degli alloggi
- Mobilità
- Canone
- Uscita
- Acquisto
- Manutenzione
- Relaz. con il pubblico



- Il canone di locazione
- Modalità di calcolo del canone
- I metodi di pagamento
- La "drammatizzazione" bancaria o postale
- L'indagine anagrafica reddituale
- Le voci della bolletta
- La riduzione del canone
- L'aggiornamento del canone
- La morosità
- Pagare l'affitto: dovere e convenienza

Modulistica

Informazioni accessibili
esclusivamente agli
inquilini Ater

► **La morosità**

In presenza di morosità, l'ATER invia al debitore un sollecito di pagamento, invitando a provvedere al saldo della posizione contabile. Trascorso inutilmente il termine indicato nel sollecito, l'ATER provvede a diffidare l'assegnatario al quale vengono concessi 30 giorni per sanare il proprio debito.

Se l'inquilino non paga quanto dovuto, viene avviata l'azione per il recupero del credito e contemporaneamente, nel caso sussista morosità superiore a quattro mesi per canoni e oneri accessori, anche la procedura di decadenza dall'assegnazione, che comporta il rilascio dell'alloggio, oltre all'applicazione di una indennità di occupazione pari al canone calcolato ai sensi della legge 392/78, maggiorato del 150 per cento. Nelle more del rilascio dell'alloggio, l'indennità di occupazione viene maggiorata di una ulteriore quota pari al 25 per cento, destinata al Fondo sociale.

E' da tener presente che la legge consente di sanare la propria morosità solo una volta all'anno; casi di recidiva vengono pertanto perseguiti direttamente.

Inoltre va ricordato che, in caso di morosità ma anche di ritardato pagamento del canone, vengono applicati gli interessi di mora.

La regolarità nei pagamenti del canone e degli oneri accessori è indispensabile per garantire la salvaguardia del patrimonio immobiliare dell'ATER e, conseguentemente, migliorare il servizio garantito a tutti gli inquilini ed è condizione per usufruire della possibilità di mobilità e dell'acquisto, quando previsto, dell'alloggio.

Responsabile delle procedure conseguenti allo stato di morosità è il @ Settore Incassi e Morosità. Responsabile delle procedure legali è il @ Servizio Legale, Contratti e Appalti.

indietro avanti





Informazioni generali
ATER VENEZIA

Informazioni per gli
INQUILINI

rapporti con i
COMUNI

rapporti con
AZIENDE E FORNITORI

Informazioni comunali
ATER AMBITO E VES

Alloggi: assegnazione, uso, canone, manutenzione

Informazioni per gli
INQUILINI **CANONE E BOLLETTA**

Informazioni generali

- Accesso
- Uso degli alloggi
- Mobilità
- Canone
- Uscita
- Acquisto
- Manutenzione
- Relaz. con il pubblico



Modulistica

Informazioni accessibili
esclusivamente agli
inquilini Ater

► Pagare l'affitto: dovere e convenienza

Pagare l'affitto è un dovere in termini giuridici e civili. In termini giuridici perché si tratta di un obbligo di legge, derivante dalla sottoscrizione di un contratto. In termini civili perché grazie agli affitti l'ATER può garantire il servizio, cioè effettuare le manutenzioni e programmare altre costruzioni.

Il costo per evitare lo sfratto è maggiore dei canoni non pagati

Chi non paga l'affitto danneggia principalmente se stesso, e in termini molto concreti: le procedure di sfratto per morosità conducono alla perdita dell'alloggio e l'importo da pagare per evitare lo sfratto, una volta messa in moto la procedura, è più elevato della somma delle bollette non pagate. Infatti le spese aggiuntive - basta pensare al costo dell'avvocato e agli oneri legali - si sommano a quanto dovuto per l'affitto, per i servizi e per gli interessi, provocando un aumento del debito complessivo. Allora è da sottolineare che non pagare l'affitto non conviene: si rischia di trovarsi senza casa e le spese per evitare lo sfratto sono maggiori rispetto a quanto si sarebbe pagato, regolarmente, mese dopo mese.

In casi di difficoltà si può ricorrere al Fondo sociale del Comune

Una seconda considerazione riguarda l'ammontare dei canoni d'affitto. Per gli alloggi di Edilizia residenziale pubblica soggetti alla legge regionale 10/96, i canoni sono calcolati in base al reddito, oltre che alle caratteristiche dell'alloggio. Questo significa che a reddito basso corrisponde affitto modesto. Di conseguenza, la scarsità di reddito non è motivo per giustificare il mancato pagamento dell'affitto. Ma anche se la famiglia attraversasse un momento economicamente difficile, si ricorda che ci si può rivolgere agli uffici comunali i quali - nel rispetto della dignità della persona e nella tutela della riservatezza - in alcuni casi possono prestare assistenza e dare sostegno economico alla famiglia, utilizzando il Fondo sociale per la casa e altre risorse.

Si raccomanda, quindi, a tutti gli inquilini di pagare regolarmente l'affitto entro il 10 di ogni mese, per mezzo degli appositi bollettini di conto corrente postale che l'ATER invia a ciascun assegnatario o attraverso la "domiciliazione" bancaria o postale.

Se non si paga l'affitto per quattro mesi, inizia il procedimento di decadenza

La legge dice che la morosità superiore a quattro mesi, anche non consecutivi, sia per canoni di affitto che per spese di autogestione e servizi, è causa di decadenza e costringe l'ATER ad avviare il procedimento per il rilascio dell'alloggio.

Il mancato pagamento del canone, anche per periodi inferiori ai quattro mesi, impone all'Azienda l'obbligo di pretendere gli interessi sulle somme non versate, cosa che avviene automaticamente in una successiva bollettazione.

In caso di morosità, l'ATER invia un sollecito di pagamento. Trascorso il termine indicato nel sollecito senza che l'inquilino abbia sanato la posizione debitoria, l'Ater invia una "diffida", nella quale informa anche che la morosità conduce alla decadenza dell'assegnazione, quindi allo sfratto. L'inquilino ha 30 giorni per mettersi in regola con i pagamenti. In casi eccezionali come quelli previsti dall'art. 22 della legge regionale 10/96 (disoccupazione o grave malattia) l'ATER può concedere proroghe.

I tempi per mettersi in regola e la possibilità di rateizzazione

Se l'inquilino non sana, anche ratealmente, il suo debito, l'ATER chiede l'intervento dell'Autorità giudiziaria per recuperare il credito e per effettuare, se necessario, lo sfratto. La procedura comporta costi che saranno posti a carico dell'inquilino inadempiente.

Contemporaneamente, se la morosità è superiore ai quattro mesi l'Ater avvia chiede al Comune di residenza di avviare la procedura di "decadenza dall'assegnazione" per morosità (art. 27 legge regionale 10/96). La procedura spetta ai Comuni perché sono i Comuni a assegnare gli alloggi, e quindi a revocarne l'assegnazione. Quando il Comune dichiara la "decadenza dell'assegnazione" l'inquilino deve lasciare l'alloggio.

Fino all'esecuzione dello sfratto, l'ATER può accogliere la richiesta di sanatoria degli interessati. Ciò comporta il pagamento delle somme dovute con spese - comprese quelle legali - e interessi o, in alcuni casi, un congruo acconto di tali somme e la rateizzazione del rimanente con interessi. In quest'ultimo caso lo sfratto resta valido fino a pagamento completato.

In conclusione: vi sono fondati, validi e seri motivi per pagare puntualmente, ogni rateo, canone d'affitto e spese connesse: non solo motivi di rispetto della legge e di correttezza nel rapporto contrattuale, ma anche motivi economici di personale convenienza di ciascun inquilino.

indietro  avanti



251

REGOLAMENTO ASSEGNATARI IN LOCAZIONE

Il presente Regolamento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta in data 3 ottobre 2000, registrato all'Ufficio del Registro di Verona in data 28/11/2000 al N..... Atti Privati Serie 3^a ed è entrato in vigore con decorrenza 1.01.2001.

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina dell'uso dell'alloggio da parte degli assegnatari e dei rapporti tra gli assegnatari e l'ATER e, unitamente al Regolamento per l'autogestione dei servizi e delle parti comuni, costituisce parte integrante del contratto di locazione.

In caso di inadempienza si applica l'art. 10.

Art. 2 - Obblighi degli assegnatari

Gli assegnatari devono:

- 1) servirsi della cosa ai sensi dell'art. 1587 del codice civile ("prendere in consegna la cosa locata e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto") e attenersi, nell'uso dell'alloggio, ai regolamenti municipali e alle disposizioni di altre competenti autorità, per quanto non previsto dal presente Regolamento;
- 2) servirsi della cosa locata ad uso esclusivo di abitazione; diverso uso, parziale o totale dell'alloggio, deve essere espressamente autorizzato dall'Ente gestore;
- 3) provvedere agli interventi di manutenzione posti a loro carico dal codice civile, dal contratto di locazione e dal presente Regolamento;
- 4) notificare entro 30 giorni all'Ente gestore tutte le variazioni che avvenissero nello stato di famiglia.

Art. 3 - Terreno ad uso esclusivo

Per gli appezzamenti di area ad uso singolo, orto o giardino, l'assegnatario dovrà attenersi alle seguenti disposizioni:

1. è assolutamente vietato eseguire sull'appezzamento costruzioni o modifiche senza l'espresso consenso scritto dell'Ente gestore.
2. l'assegnatario che, per lo sviluppo di piante o rampicanti, possa arrecare danni al fabbricato, sarà tenuto, a richiesta dell'Ente gestore, a ridurre o a rimuovere le piante.

Nessun indennizzo è dovuto dall'Ente gestore all'assegnatario all'atto del rilascio, per qualsiasi motivo dovuto, per le piante di qualsiasi specie fatte crescere nel giardino o per lavori ornamentali eseguiti.

Art. 4 - Rapporti tra gli assegnatari

Il comportamento dei singoli assegnatari nei confronti degli altri abitanti dell'edificio dovrà essere improntato alle normali regole di buon vicinato atte ad evitare motivi di dissidio e a garantire, a tutti gli aventi diritto, il pacifico godimento dell'alloggio in locazione e delle cose e parti comuni.

Non rientra fra le competenze dell'Azienda interferire o dirimere conflitti personali esistenti tra i singoli assegnatari.

Le modalità (orari e spazi) di gioco dei bambini e dei ragazzi negli spazi comuni sono regolamentate nel regolamento interno. In caso di danni arrecati alle parti comuni (rottura di vetri, scrostatura delle pareti ecc.) le spese di ripristino saranno a totale carico degli assegnatari.

CONSULTAZIONE RAPIDA

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Obblighi degli assegnatari

Art. 3 - Terreno ad uso esclusivo

Art. 4 - Rapporti tra gli assegnatari

Art. 5 - Parti comuni

Art. 6 - Servizi di manutenzione

Art. 7 - Manutenzione dell'edificio

Art. 8 - Manutenzione dell'area

Art. 9 - Controversie

Art. 10 - Inadempimento del contratto

Art. 11 - Disposizioni finali

Art. 12 - Disposizioni finali

Art. 13 - Disposizioni finali

Art. 14 - Disposizioni finali

Art. 15 - Disposizioni finali

Art. 16 - Disposizioni finali

Art. 17 - Disposizioni finali

Art. 18 - Disposizioni finali

Art. 19 - Disposizioni finali

Art. 20 - Disposizioni finali

Art. 21 - Disposizioni finali

Art. 22 - Disposizioni finali

Art. 23 - Disposizioni finali

Art. 24 - Disposizioni finali

Art. 25 - Disposizioni finali

Art. 26 - Disposizioni finali

Art. 27 - Disposizioni finali

Art. 28 - Disposizioni finali

Art. 29 - Disposizioni finali

Art. 30 - Disposizioni finali

252

Art. 5 - Divieti

E' vietato nel modo più assoluto:

1. cedere o sublocare a terzi, anche temporaneamente, l'alloggio in locazione, l'autorimessa o il posto auto assegnato in autorimessa di uso comune;
2. occupare od ingombrare, anche se temporaneamente, con oggetti e/o mobili, gli androni di ingresso, gli accessi all'edificio ed ai garages, il cortile, le scale, i pianerottoli o altri spazi destinati all'uso comune;
3. installare proprie antenne per la ricezione di programmi TV qualora il fabbricato sia già servito da antenna centralizzata;
4. depositare moto e biciclette negli spazi comuni non adibiti a tale scopo (Ingresso, vano scale, corridoi, davanti ai portoni dei garages ecc....) o appoggiarle ai muri esterni;
5. accendere fuochi, usare barbeque o comunque cucinare, in qualsiasi forma nelle terrazze di pertinenza degli alloggi;
6. tenere aperti portoni, cancelli o altri accessi all'esterno, in qualsiasi ora del giorno e della notte, salvo diversa decisione presa dall'assemblea degli assegnatari o regolamentata dal regolamento interno;
7. effettuare adattamenti e modifiche all'alloggio, alle sue pertinenze, alle parti di uso comune, anche se con lo scopo di migliorarle, in mancanza del preventivo consenso dell'Ente Gestore;
8. tenere nelle cantine o soffitte, nelle autorimesse e nei luoghi di uso comune animali di qualsiasi genere. Gli assegnatari possono tenere, unicamente negli alloggi, animali domestici, nel rispetto dei regolamenti vigenti in materia, semprechè questi non arrechino disturbo o danno agli altri assegnatari o alle parti comuni. Gli animali non dovranno essere lasciati incustoditi e i loro proprietari dovranno adottare quegli utili accorgimenti affinché non sporchino nei passaggi e nelle aree di uso comune;
9. tenere deposito di materiale infiammabile di qualsiasi genere o tenere nei garages autoveicoli funzionanti a gpl, nel rispetto delle vigenti normative in tema di prevenzione di incendi;
10. esercitare nell'appartamento o sue pertinenze (garages, cantina, ripostiglio....) attività di industria, commercio, arti e mestieri, attività ad uso proprio, che provochino rumori ed esalazioni sgradevoli o nocive alla salute (spruzzo di vernici per auto o motorini ecc.);
11. imbrattare, in qualsiasi modo, i muri delle scale e gli altri locali ad uso comune od apporre targhe o iscrizioni che non abbiano ottenuto il benestare dell'assemblea degli assegnatari o dell'A.T.E.R.;
12. gettare nei lavandini o negli altri apparecchi igienico-sanitari oggetti che possano ostruire o ridurre l'efficienza dei condotti di deflusso;
13. far accedere nell'ascensore i bambini di età inferiore ai 12 anni se non accompagnati; usare l'ascensore per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti o che possano sporcare o comunque arrecare danno alla cabina o all'impianto. L'assegnatario dovrà comunque, nell'uso dell'ascensore, uniformarsi alle norme di sicurezza e alle norme consuetudinarie vigenti in materia, esonerando l'Ente Gestore locatore da ogni responsabilità al riguardo, anche per le eventuali sospensioni dovute a casi imprevisi e conseguenti alla manutenzione e riparazione dell'impianto;
14. manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto elettrico, idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata TV, delle colonne verticali di scarico, ecc...; ogni intervento necessario su tali parti dovrà essere preventivamente autorizzato dall'A.T.E.R..

Art. 6 - Oneri di manutenzione

Gli interventi di manutenzione sono a cura e spese dell'Ente gestore e dell'utenza, secondo quanto previsto dall'allegato prospetto, e, per quanto nello stesso non individuato, nel rispetto della vigente normativa e degli usi in materia.

Le richieste di interventi manutentivi da parte dell'utenza e a carico dell'A.T.E.R. dovranno essere formalizzate secondo le modalità stabilite dall'Azienda.

Si intendono come interventi di manutenzione a carico degli assegnatari quelli che riguardano le opere di riparazione e rinnovamento delle rifiniture degli alloggi, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, per deterioramenti derivanti dall'uso.

L'assegnatario autorizza sin d'ora l'Azienda a fare ispezionare l'alloggio e le sue pertinenze da persone di sua fiducia, per assicurarsi della buona conservazione dei locali, a far entrare nell'appartamento le maestranze che devono provvedere ai lavori di manutenzione o ristrutturazione ritenuti necessari dall'Azienda medesima, e questo senza reclamare alcun diritto, rinunciando quindi al disposto dell'art. 1584 del C.C.

Eventuali richieste di interventi manutentivi risultanti superflue o comunque non motivate verranno così poste a carico dell'utenza:

- 1° sopralluogo richiesto: 50% del costo a carico dell'utente (L. 35.000)
- successivi sopralluoghi: totalmente a carico dell'utente (L. 70.000 ciascuno)

Art. 7 - Assicurazione globale fabbricati e responsabilità civile

Gli assegnatari devono segnalare all'ATER, per iscritto, ogni evento e danno che in qualsiasi maniera e per qualsiasi causa venga arrecato all'abitazione o alle pertinenze il più presto possibile e comunque entro 3 giorni, specificando le circostanze dell'evento e conservando le tracce e i residui del sinistro. Nel caso di sinistro grave, la comunicazione dovrà essere anticipata telefonicamente e/ o per fax, per consentire all'Azienda di

253

effettuare la denuncia alla Società Assicuratrice entro i termini previsti dal contratto di assicurazione.



Art. 8 - Riconsegna dell'alloggio

Ai sensi degli artt. 1588 e 1590 del codice civile l'assegnatario e i conviventi, e, in caso di decesso, gli eredi, rispondono dei danni occorsi all'alloggio locato e alle sue pertinenze durante il corso della locazione, salvo il normale deterioramento causato dall'uso.

Al momento della disdetta, e comunque prima della consegna delle chiavi, un incaricato dell'A.T.E.R. effettuerà un sopralluogo nella cosa locata e stilerà, unitamente all'assegnatario, un verbale in contraddittorio relazionando sullo stato di manutenzione dell'alloggio e delle sue pertinenze.

In caso di impossibilità o rifiuto da parte dell'utente ad effettuare il sopralluogo in contraddittorio, l'A.T.E.R. procederà di propria iniziativa con il conseguente addebito degli eventuali danni accertati.



Art. 9 - Controversie

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa formale riferimento a quanto contenuto nel Codice Civile, artt. 1100 e segg, alla legge regionale vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché ad ogni altra disposizione a carattere legislativo e regolamentare in materia di carattere statale, regionale, provinciale e comunale.

In caso di controversie tra assegnatari ed A.T.E.R., le parti potranno rivolgersi, ove possibile, al Giudice di Pace e/o all'autorità giudiziaria competente.

L'ATER, nel rispetto della legge regionale, segnalerà al Comune territorialmente competente i casi di rilevante e/o perdurante violazione del presente Regolamento per i conseguenti adempimenti di competenza in ordine all'avvio del procedimento di decadenza dall'assegnazione.



Art. 10 - Osservanza del regolamento

Ciascun assegnatario è vincolato all'osservanza del presente regolamento, del regolamento per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni e del regolamento interno, oltre che all'osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione.

Il presente regolamento è parte integrante del contratto di locazione, e l'inosservanza delle regole in esso contenute è considerata giusta causa per risoluzione contrattuale.

Segue ripartizione fra Ente Gestore e Utenza degli oneri di gestione e manutenzione degli alloggi

Legenda: P= Proprietario / C= Conduttore(Inquilino)

PARTI COMUNI	COMPETENZE SPESE	
AMMINISTRATIVE		
- Depositi cauzionali per erogazioni servizi comuni (luce, forza motrice, gas, acqua, telefono ecc...)		C
- Assicurazione dello stabile, ivi compresi gli impianti	50%	50%
- Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala se l'assemblea è convocata per iniziativa dei conduttori, fotocopie dei documenti giustificativi richiesti		C
- Tassa per passo carraio		C
ASCENSORE SERVIZIO SCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI - APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO IN GENERE		
- Installazione	P	
- Sostituzione integrale dell'impianto	P	
- Manutenzione straordinaria	P	
- Consumi forza motrice e illuminazione		C
- Tutte le riparazioni necessarie a mantenere in efficienza gli impianti		C
- Ispezioni e collaudi periodici ENPI o Enti sostitutivi e relative tasse		C
- Adeguamento alle norme legislative	P	
- Manutenzione in abbonamento		C
- Rinnovo licenza d'esercizio		C
- Sostituzione delle funi		C
- Qualora l'Azienda decidesse di affidare a ditte specializzate la manutenzione ordinaria e straordinaria in abbonamento	35%	65%

254

AUTOCLAVE		
- Installazione e/o integrale rifacimento	P	
- Consumi forza motrice		C
- Collaudo imposte e tasse relative all'installazione dell'impianto	P	
- Ispezioni e collaudi periodici eseguiti da enti preposti e tasse di concessione		C
- Manutenzione in abbonamento, riparazione e sostituzione di parti per usura		C
- Ricarica pressione del serbatoio		C
- Consumo acqua potabile e calda		C
- Depurazione, decalcificazione e verifica periodica della potabilità		C
CANTINE E SPAZI DI DISIMPEGNO		
- Installazione impianto luce, rifacimento ed adeguamento	P	
- Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e regolatore a tempo		C
- Servizio disinfestazione: derattizzazione e disinfestazione bidoni immondizie		C
- Consumi energia elettrica		C
- Tinteggiatura pareti e soffitti		C
- Pulizia e relativi materiali d'uso		C
COPERTI E LASTRICI		
- Rifacimento integrale manto e sottomanto di copertura e riparazione parziale sottomanto	P	
- Ripassatura e riparazione parziale manto		C
- Rifacimento manto impermeabilizzante, lastrici solari e pavimentazione	P	
- Riparaz. pavimentazioni ed impermeabilizzazioni di lastrici solari		C
- Sostituzione grondaie, converse, scossaline, paraneve e pluviali	P	
- Pulizia, sigillatura e impermeabilizzazione grondaie e sgombero neve		C
- Rifacimento camini	P	
- Pulizia camini, canne fumarie, installaz. elementi di salvaguardia		C
- Installazione parafulmine	P	
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE		
- Rifacimento delle pavimentazioni		C
- Riparazione manutenzione pavimentazioni		C
- Installazione apparecchi chiusura radiocomando		C
- Riparazione automatismi chiusura e telecomando e piccole sostituzioni		C
- Installazione, rifacimento e adeguamento impianto luce	P	
- Sostituzione lampadine, riparazione impianto luce e regolatore tempo		C
- Realizzazione segnaletica vert. e orizz.	P	
- Installazione, integrazione e manutenz. ordinaria segnaletica		C
- Installazione impianti anti incendio	P	
- Ispezione, verifica e collaudi periodici enti preposti		C
- Consumi energia elettrica compreso canone per i consumi		C
- Pulizia corsia rampe compresi materiali d'uso		C
- Sgombero neve e acquisto sale		C
CORTILE GIARDINI		
- Installaz. recinzioni e cancelli, aperture passi carrabili determinati dall'Azienda	P	
- Sostituz., riparaz. e verniciatura dei cancelli e delle recinzioni		C
- Esecuzione di pavimentazioni di cortili, marciapiedi in zone verdi		C
- Installazione, riparazione, sostituzione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria		C
- Manutenzione aree verdi: taglio erba, potature, innaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua		C
- Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per manutenzione delle aree verdi		C
- Installazione, rifacimento ed adeguamento impianto di illuminazione	P	
- Riparazione impianto luce; sostituzione lampadine, consumi energia elettrica		C
- Pulizia cortile aree verdi, sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso e pulizie caditoie stradali		C
FOGNATURE E SCARICHI		
- Allacciamento rete comunale	P	
- Rifacimento riparaz. rete fognante dal collettore al fabbricato e al suo interno, installazione del sifone	P	

255

- Installazione, sostituzione e riparazione colonne montanti e rete di raccolta	P	
- Pulizia e spurgo dei pozzetti e sifoni		C
- Installazione, sostituzione e riparazione impianto sollevamento acque di rifiuto	P	
- Gestione, manutenz. periodica e riparaz. di parti dell'impianto		C
- Spurgo delle reti fognarie, disotturazione e pulizia periodica delle colonne di scarico e relativi pozzetti, reti fognarie e vasche di tenuta (imhoff, degrassatori, biologiche settiche)		C
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV		
- Installaz. di impianto centrale Tv per ricezione di programmi	P	
- Riparaz. sostituz. impianto centrale Tv per ricezione programmi		C
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA IMPIANTO CENTRALIZZ.		
- Installazione impianto di riscaldamento e acqua calda	P	
- Adeguamento impianto alle norme antincendi e contenimento dei consumi	P	
- Sostituz. caldaia bruciatore cisterne boiler	P (*)	
- Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale		C (*)
- Riparaz. Di parti accessorie delle apparecchiature		C (*)
- Installaz. E adeguamento impianto antincendio, spese di collaudo, acquisto estintori	P	
- Ricarica estintori, ispezioni e collaudi periodici tasse di concessione, compensi tenuta libretto centrale		C
- Retribuzione addetti conduzione caldaie compresi oneri assicurativi e previdenziali		C
- Acquisto combustibile, consumi forza motrice, energia elettrica e acqua		C
- Pulizia impianto e verifiche periodiche		C
- Riparazione rivestimento refrattario		C
- Ricostruzione rivestimento refrattario	P	
- Costi fornitura calore (consumo combustibile, assistenza tecnica forza motrice bruciatore)		C
- Spese Manut. E funzion. Depuratori acqua		C
- Compenso a tecnici per bilanciamento impianto termico		C
- Tassa ASL verifica impianto		C
SCALE E VANO SCALE		
- Ricostruzione gradini, pavimenti pianerottoli, battiscopa e rampanti	P	
- Tinteggiatura e verniciatura pareti vano scale, compresi infissi, parapetto		C
- Fornitura e installazione contenitore bidoni e bacheca		C
- Riparaz. Manut. E sostituz. Contenitori bidoni e bacheca		C
- Fornitura e posa casellari postali	P	
- Sostituzione casellari postali		C
- Installaz. Impianto elettrico, citofono ecc., rifacimento ed adeguamento	P	
- Riparazione parti impianto elettrico		C
- Applicazione targhette nominative		C
- Riparaz. E sostituz. Dispositivi chiusura		C
- Sostituz. Vetri degli infissi		C
- Installaz. E adeguamento impianto antincendio comprese spese collaudo, acquisto estintori	P	
- Ricarica estintori, ispezione collaudi periodici, tasse di concessione		C
- Installazione, riparazione e sostituzione porta lampade, plafoniere e lampadari lampadine e neon		C
- Consumi energia elettrica		C
TRATTAMENTO ACQUE POTABILI		
- Installazione impianto trattamento acque potabili	P	
- Riparaz. E sostituz. Parti componenti impianto trattamento acque potabili per usura		C
- Consumo sali resine, forza motrice		C
- Retribuzione addetto conduzione impianto		C
SINGOLI ALLOGGI		COMPETENZE SPESE
IMPIANTO ELETTRICO		
- Installaz. E rifacimento integrale ed adeguam. Impianto elettrico	P	
- Riparaz. Straordinarie Impianto elettrico		C
- Riparaz. impianto elettrico per cortocircuito		C
- Installazione, rifacimento integrale ed adeguamento di suonerie e citofoni	P	

- Riparazioni e sostituzioni impianti suonerie e citofono		C
IMPIANTO IDRICO, SANITARIO, GAS		
- Installaz. E rifacim. Integrale e adeguamento impianto	P	
- Sostituz. Sanitari, apparecchiature e accessori bagno e cucina		C
- Installazione contatori divisionali acqua calda e fredda	P	
- Pulizia di contatori divisionali acqua calda e fredda per usura e loro sostituzione		C
- Sostituzione e riparazioni rubinetteria (acqua e gas)		C
- Sostituzione apparecchiature di scarico sanitari		C
- Disotturazione e pulizia periodica elementi di raccordo colonne montanti (braghe, curve e pezzi speciali)		C
PARETI E SOFFITTI		
- Ripristino di intonaci		C
- Tinteggiatura pareti e soffitti		C
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI		
- Rifacimento (a discrezione dell'Azienda)	P	
- Riparazione		C
SERRAMENTI INFISSI		
- Sost. Porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri (se ritenuto indispensabile dall'Azienda)	P	
- Riparazione serranda avvolgibili		C
- Riparaz. Sostituz. Cordelle di attacco al rullo e molle di richiamo.		C
- Riparazione porte, telai finestre, persiane, scuri e sostituzione parti accessorie e sostituzione ferramenta di sostegno e chiusura		C
- Verniciatura serramenti esterni, scuri ed avvolgibili (almeno biennale)		C
- Verniciatura dei serramenti interni		C

(*) RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

A CARICO DELL'AZIENDA

- Installazione e sostituzione caldaia per vetustà (minimo 10 anni) ed adeguamento dell'impianto.

A CARICO DEL CONDUTTORE

- Provvedere a tutte le operazioni di manutenzione, pulizia e gestione della caldaia e dell'impianto di riscaldamento poste a carico del conduttore dalla normativa vigente (D.P.R. 412/93 e succ.), compilazione e tenuta del libretto di impianto, riparazione, anche mediante sostituzione, di parti della caldaia e dello scaldabagno (pompa, scambiatore, vaso chiuso, valvola gas, parti elettriche ed elettroniche); riparazione e pulizia interna ed esterna dei corpi scaldanti anche con sostituzione delle valvole e loro guarnizioni; pulizia interna e disotturazione delle tubazioni degli anelli di distribuzione ai corpi scaldanti, sostituzione della caldaia e dello scaldabagno nella misura del 50% se avviene fra il terzo ed il decimo anno compresi dell'installazione per gli alloggi serviti da teleriscaldamento o da impianto centralizzato il locatario dovrà provvedere, se necessario, alla manutenzione e sostituzione della valvola di zona e sue intercettazioni, del termostato ambiente, dei circuiti elettrici anche se posti al di fuori del perimetro dell'alloggio, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei contatori di energia elettrica.
- Provvedere alla pulizia periodica della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori.



257