

**Relazione del revisore indipendente**  
**ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27 gennaio 2010, N.39**

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione e al Direttore Generale dell'Ater di Latina \_Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina \_

**Premessa**

Si è svolta la revisione contabile del bilancio consuntivo d'esercizio relativo all'anno 2023 della A.T.E.R di Latina \_Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina ( l'Azienda ) \_ che si compone delle seguenti parti:

1. Stato Patrimoniale;
2. Conto economico;
3. Rendiconto finanziario;
4. Nota integrativa (ex art.2427 Cod. Civ.).

Costituisce inoltre un allegato al bilancio consuntivo la Relazione sulla Gestione dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 , la quale analizza l'andamento della gestione sia nel suo complesso e sia nelle particolari attività settoriali dell'Azienda fornendo informazioni in ordine alla situazione gestionale.

È doveroso puntualizzare che :

- il Relatore , facendo seguito all'articolo 3, comma 2 lettera c), della Legge Regionale n. 9 del 14 agosto 2017, ha accettato l'incarico della revisione legale dei bilanci di esercizio dell'A.T.E.R. della Provincia di Latina per le annualità 2021-2023 , giusto provvedimento dell'Azienda conferente n. 150 del 08/07/2021 ;
- con decreto del Presidente della Regione Lazio n.T00154 del 1° agosto 2023 è stato nominato Commissario straordinario dell'Azienda il Dott. Enrico Dellapietà nelle more della costituzione del Consiglio di Amministrazione e successivamente ,con decreto del Presidente della Regione Lazio n.T00179 del 6 settembre 2023 lo stesso è stato altresì nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione con decorrenza dell'incarico a far data dalla nomina dell'organo medesimo.

**Giudizio**

Sulla base della revisione contabile svolta , a giudizio del Revisore , il bilancio consuntivo dell'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della A.T.E.R. di Latina \_Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina \_ al 31/12/2023 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Il risultato del Conto Economico dell'esercizio 2023 rappresentato più compiutamente nella Nota integrativa evidenzia un utile di esercizio di euro 166.863,00 .

**Elementi a base del giudizio**

È responsabilità dello scrivente esprimere un giudizio sul bilancio consuntivo sulla base della revisione contabile e in conformità ai principi internazionali (ISA Italia) . Tali principi richiedono il rispetto di determinati comportamenti fondati sullo scetticismo professionale, sulla correttezza e sulla pianificazione. Inoltre la revisione contabile deve essere strutturata per acquisire una ragionevole affidabilità informativa necessaria soprattutto ad annullare errori significativi.

Pertanto è doveroso evidenziare in questa sede :

- l'indipendenza professionale del Relatore rispetto all'Azienda in conformità alle norme ed ai principi in materia di etica e di indipendenza , applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio ;
- l'acquisizione di elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui si è basato il giudizio .

In sintesi, la finalità della revisione contabile è quella di accrescere il livello di fiducia degli utilizzatori del bilancio e ciò si realizza mediante l'espressione di un giudizio. Tale giudizio riguarda il fatto se il bilancio sia presentato correttamente, in tutti gli aspetti significativi, ovvero fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al quadro normativo di riferimento. Quindi, sulla base delle verifiche contabili svolte si certifica che il bilancio consuntivo dell'esercizio 2023 dell'A.T.E.R. della Provincia di Latina è stato redatto in conformità alle disposizioni dell'art.2423 e seguenti del Codice civile e alle normative dettate dalla IV Direttiva CEE.

### **Richiamo d'informativa**

Facendo seguito al principio di revisione "ISA Italia 706", si richiama l'attenzione su quanto descritto nella Relazione sulla Gestione in merito alle criticità dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 che di seguito vengono sinteticamente elencate :

- l'inadeguatezza dei canoni di locazione che, nella Regione Lazio, si attestano sui livelli più bassi nel panorama dell'edilizia residenziale pubblica del Paese
- il flusso dei ricavi delle vendite e delle prestazioni che hanno avuto una lieve flessione ( 3,78 % ) nella gestione 2023 rispetto all'anno precedente ;
- i proventi per canoni di locazione attinenti alla gestione operativa che rispetto all'anno precedente hanno subito flessioni e denotano anche per l'anno 2023 il fatto che non sono in grado di garantire la completa copertura dei costi operativi in tema " gestione alloggi " ;
- La morosità complessiva nei confronti dei "clienti" che aumenta di anno in anno e anche per il 2023 non concede tregua ; tale criticità pregiudica , visti i disagi socio-economici ad oggi sempre più radicalmente diffusi , il recupero dei canoni di locazione non incassati nei confronti di quei nuclei familiari colpiti da sofferenze socio-finanziarie ;
- il disavanzo finanziario corrente inerente alla gestione degli alloggi che viene coperto dall'Amministrazione dell'Azienda anche grazie alla liquidità derivante dai proventi "straordinari" delle vendite patrimoniali/immobiliari;
- l'equilibrio economico e finanziario dell'Ater di Latina che continua a dipendere dalle variabili esogene e questo conseguentemente comporta che l'Azienda non ha capacità di agire e manovrare sui volumi di domanda e di ricavi e non ha margini di negoziazione sugli eventuali trasferimenti a titolo di oneri di compensazione da parte dell'ente sovraordinato ;
- l'Azienda continua ad essere fortemente dipendente dai piani di intervento che l'Ente Regionale sovraordinato adotterà in tema di riordino del comparto dell'edilizia residenziale pubblica .

Pertanto la gestione amministrativa in analisi presenta chiare similitudini con gli esercizi passati evidenziando delle problematiche che di fatto si consolidano negli anni condizionando gli equilibri economici e finanziari dell'Ater di Latina . In particolare in questa relazione si rilevano le stesse criticità sottolineate negli anni precedenti .

Riassuntivamente si ribadiscono in questa sede concetti già espressi nelle passate relazioni ovvero sia per garantire la quantità e soprattutto la qualità dei servizi resi dall'Azienda , mantenendo in equilibrio il proprio fabbisogno finanziario :

- la politica di riduzione dei costi gestionali , da sola , non migliora il margine operativo lordo dell'Azienda A.T.E.R. di Latina e la motivazione di ciò ricade principalmente dalla inadeguatezza dei canoni di locazione ;
- relativamente alla vendita straordinaria degli assets immobiliari, si da evidenza al fatto che nell'eventualità venissero meno i flussi monetari di tali cessioni si aggraverebbe la situazione finanziaria dell'Azienda A.T.E.R. di Latina pregiudicando gli equilibri economici futuri.

E' chiaro che gli equilibri economici e finanziari dell'Ater di Latina dipenderanno sempre dai consequenziali provvedimenti della Regione Lazio e ci si augura che gli stessi definiscano concretamente le modalità e i criteri operativi sugli oneri compensativi a favore della Azienda stessa , la quale dovrebbe essere intesa e riconosciuta come " un ente gestore di servizi strategici e strumentali al mantenimento degli interessi pubblici generali " .

In merito al risultato finale della gestione meritano due ulteriori osservazioni:

- 1 la gestione del “fondo rischi/svalutazione crediti” ;
- 2 la gestione del “fondo rischi contenzioso tributario aziendale”.

In merito al punto \_ 1\_ , l’Ater di Latina , tenendo conto del parere pro veritate del prof. Fabio Giulio Grandis <sup>1</sup>, ha adottato per il bilancio 2023 un criterio di stima del fondo rischi/svalutazione crediti diverso rispetto a quello adottato nelle annualità precedenti . La “due diligence” elaborata dal prof. Fabio Giulio Grandis , nel rispetto dei principi contabili riconosciuti ( Oic 15 e Oic 29 ) , ha permesso pertanto di utilizzare un metodo di stima dei crediti che si differenzia da quello adottato nei bilanci precedenti e ciò ha comportato per le valutazioni fatte per l’anno chiuso al 31/12/ 2023 :

a) un accantonamento al “ fondo rischi crediti verso assegnatari” di euro 182.583,52 ;

b) un abbattimento dei crediti per euro 1.469.985,00 il quale non è stato computato tra i costi del conto economico dell’anno 2023 ma come ben chiarito nella nota integrativa per la prima annualità della nuova applicazione del criterio valutativo dei crediti le perdite, verranno “portate a nuovo” nel patrimonio netto e per gli esercizi successivi i risultati ottenuti dal nuovo metodo di stima ( detto anche “ metodo del costo ammortizzato “ ) siano essi utili o perdite su crediti , verranno postati al conto economico dell’esercizio in corso;

c) la voce “ fondo rischi crediti verso assegnatari “ cifra al 31/12/2023 euro 11.535.976,00 ( nel 2022 lo stesso fondo contava euro 12.465.931,00 ) e correlativamente l’utilizzo del fondo nell’anno 2023 è stato di euro 929.956,00 ( nel 2022 l’utilizzo dello stesso fondo contava euro 755.500,00).

In merito al punto \_ 2\_ l’Ater di Latina ha in corso da diversi anni un significativo contenzioso tributario scaturito dagli avvisi di accertamento emessi da vari Comuni della Provincia di Latina che, in relazione agli immobili di proprietà, contestano, in danno di quest’ultimo, l’omesso (anche solo parziale) versamento dell’IMU (Imposta Municipale Unica) e della TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili). Sulla base delle disposizioni del principio contabile “Oic 31” si comprende come sia indispensabile che l’Azienda proceda ad una puntuale ricognizione dello stato delle procedure giudiziarie in tema di contenzioso tributario in corso che gravano in capo ad essa , con l’indicazione della loro caratteristica ma soprattutto della quantificazione del valore del petitum. Fattivamente queste informazioni l’Azienda le ha fornite in nota integrativa , confermando in sede di assestamento al bilancio 2023 lo stesso quantum del Fondo postato nel 2022 e pertanto il “fondo rischi contenzioso tributario” , al 31/12/2023 , si cifra nell’apposita sezione dello stato patrimoniale in euro 5.654.016,00 . L’Amministrazione ritiene che tale voce di bilancio sia adeguata rispetto al rischio di soccombenza aziendale in correlazione al proprio contenzioso tributario corrente .

### **Responsabilità degli amministratori per il bilancio d’esercizio**

Il Direttore Generale e il Consiglio di Amministrazione ( di seguito “Amministratori “ ) sono responsabili per la redazione del bilancio consuntivo d’esercizio affinché lo stesso fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Gli Amministratori sono responsabili, inoltre, per la valutazione della capacità dell’Azienda di continuare ad operare come entità in funzionamento e, nella Relazione sulla Gestione allegata come nella Nota Integrativa, devono sempre valutare la continuità aziendale ed esaminare criticamente tutte le fattispecie che la potrebbero condizionare negativamente. Il presupposto della continuità aziendale è dunque un postulato obbligatorio per l’utilizzo delle regole ordinarie nella redazione dei bilanci d’esercizio. Esso qualifica la regolarità dell’informativa di bilancio e con essa la veritiera e corretta rappresentazione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell’azienda nel suo complesso.

Per quanto esaminato si rileva puntualità e chiarezza espositiva dei contenuti contabili e una adeguata informativa di bilancio correlata agli attuali regolamenti che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Responsabilità del collegio dei Revisori**

Il Collegio dei revisori esercita il controllo sulla gestione contabile e finanziaria dell’Azienda, ne verifica l’economicità e l’efficienza ed esprime il parere sulla conformità dei bilanci alla normativa vigente. Il Collegio dei revisori, altresì, deve accertare la regolare tenuta dei libri e delle scritture contabili, l’osservanza delle norme tributarie e degli adempimenti contributivi da attestarsi con apposito verbale trimestrale, nonché assolvere agli ulteriori adempimenti previsti dall’art. 2403 del Codice civile.

### **Responsabilità del Revisore Legale Unico**

<sup>1</sup> Documento disponibile e consultabile negli archivi dell’Ater di Latina \_



La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consuntivo d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consuntivo d'esercizio dell'Azienda che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'adeguatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio consuntivo d'esercizio nel suo complesso.

Facendo seguito a quanto affermato in precedenza si dichiara di aver sufficiente conoscenza in merito all'Azienda A.T.E.R. di Latina per ciò che concerne:

1. la tipologia dell'attività svolta;
2. la sua struttura organizzativa e contabile;

Tenendo conto delle dimensioni e delle problematiche dell'Azienda, la fase di pianificazione dell'attività di revisione è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto conosciuto in base alle informazioni acquisite.

Nell'ambito della revisione contabile svolta si ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il giudizio finale.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Chi scrive ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della Relazione sulla Gestione, la cui responsabilità compete agli Amministratori dell'Ater di Latina \_Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina \_ con il bilancio consuntivo d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023. A giudizio dello scrivente la Relazione sulla Gestione è coerente con il bilancio consuntivo d'esercizio dell'Ater di Latina \_Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina \_ al 31 dicembre 2023.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2 lettera e), del D.lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'Azienda e del relativo contesto nel corso dell'attività di revisione, lo scrivente non ha nulla da riportare.

Latina 26/03/2024

Rezzini Dr. Mauro (\*)  
(Revisore Legale)



Firmato digitalmente da:  
Rezzini Mauro  
Firmato il 26/03/2024 15:57  
Seriale Certificato: 2958127  
Valido dal 16/11/2023 al 16/11/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

(\*) Documento Informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D. Lgs n. 82/2005